

Möglichkeiten zur Bildung eines Regionalindex Wohnkosten unter Verwendung von Angebotsdaten

Helbach, Christoph; Vater, Andreas; Braun, Reiner; Faller, Bernhard

Veröffentlichungsversion / Published Version
Forschungsbericht / research report

Zur Verfügung gestellt in Kooperation mit / provided in cooperation with:
SSG Sozialwissenschaften, USB Köln

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Helbach, C., Vater, A., Braun, R., & Faller, B. (2009). *Möglichkeiten zur Bildung eines Regionalindex Wohnkosten unter Verwendung von Angebotsdaten*. (RatSWD Research Notes, 34). Berlin: Rat für Sozial- und Wirtschaftsdaten (RatSWD). <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-415655>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.



Rat für Sozial- und
Wirtschaftsdaten (RatSWD)

www.ratswd.de

RatSWD

Research Notes

Research Note

No. 34

Ursprünglich als RatSWD Working Paper No. 74 erschienen

Möglichkeiten zur Bildung eines Regionalindex Wohnkosten unter Verwendung von Angebotsdaten

Bernhard Faller, Christoph Helbach,
Andreas Vater, Reiner Braun

März 2009

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

Research Notes des Rates für Sozial- und Wirtschaftsdaten (RatSWD)

In der Publikationsreihe *RatSWD Research Notes* erscheinen empirische Forschungsergebnisse, beruhend auf Daten, die über die durch den RatSWD empfohlene informationelle Infrastruktur zugänglich sind. Die Pre-Print-Reihe startete Ende 2007 unter dem Titel *RatSWD Working Papers*.

Arbeiten aus allen sozialwissenschaftlichen und wirtschaftswissenschaftlichen Disziplinen können in der Reihe erscheinen. Die Reihe *RatSWD Research Notes* bietet einen Einblick in die vielfältigen wissenschaftlichen Anwendungsmöglichkeiten empirischer Daten und Statistiken und richten sich somit an interessierte, empirisch arbeitende Wissenschaftler/innen ebenso wie an Vertreter/innen öffentlicher Einrichtungen der Datenerhebung und der Forschungsinfrastruktur.

Die *RatSWD Research Notes* sind eine Plattform für eine frühzeitige zentrale und weltweit sichtbare Veröffentlichung von auf empirischen Daten basierenden Forschungsergebnissen und konzeptionellen Ideen zur Gestaltung von Erhebungen. *RatSWD Research Notes* sind nicht-exklusiv, d. h. einer Veröffentlichung an anderen Orten steht nichts im Wege. Alle Arbeiten können und sollen auch in fachlich, institutionell und örtlich spezialisierten Reihen erscheinen. *RatSWD Research Notes* können nicht über den Buchhandel, sondern nur online über den RatSWD bezogen werden.

Um nicht deutsch sprechenden Leser/innen die Arbeit mit der neuen Reihe zu erleichtern, sind auf den englischen Internetseiten der RatSWD Research Notes nur die englischsprachigen Papers zu finden, auf den deutschen Seiten werden alle Nummern der Reihe chronologisch geordnet aufgelistet.

Die Inhalte der Ausgaben stellen ausdrücklich die Meinung der jeweiligen Autor/innen dar und nicht die des RatSWD.

Herausgeber der RatSWD Research Notes Reihe:

Vorsitzender des RatSWD (2007/08 Heike Solga, 2009 Gert G. Wagner)

Geschäftsführer des RatSWD (Denis Huschka)

„Möglichkeiten zur Bildung eines Regionalindex Wohnkosten unter
Verwendung von Angebotsdaten“

*Expertise im Rahmen des Projekts "Weißer Fleck" Regionale Preisindizes - Wie kann die
Wissenslücke geschlossen werden?" des Rats für Sozial- und Wirtschaftsdaten (RatSWD)*

Bernhard Faller, Christoph Helbach, Andreas Vater, Reiner Braun

empirica

Qualitative Marktforschung, Stadt- und Strukturforschung GmbH

([bonn\[at\]empirica-institut.de](mailto:bonn[at]empirica-institut.de))

Inhaltsverzeichnis:

1.	Hintergrund und Überblick	S. 3
2.	„Preisindex Wohnkosten“ – Anforderungen aus öffentlicher Sicht	S. 4
2.1	Statistische Ämter	S. 4
2.2	Behörden der Finanzmarktaufsicht	S. 5
2.3	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und BBR	S. 6
2.4	Weitere öffentliche Akteure: Agentur für Arbeit und Finanzministerium	S. 7
2.5	Zwischenfazit: Anforderungsprofil an den „Preisindex Wohnkosten“	S. 8
3.	Überblick über die Datenverfügbarkeit und Bewertung der Datenangebote	S. 9
3.1	Datenquellen öffentlicher Institutionen	S. 9
3.1.1	Haushalts- und Personenbefragungen	S. 9
3.1.2	Sozialgesetzgebungsstatistiken	S. 12
3.1.3	Mietspiegel	S. 14
3.1.4	Gutachterausschüsse	S. 15
3.2	Datenbestände aus der Wirtschaft	S. 17
3.2.1	Maklerbefragungen: Immobilienverband Deutschland und LBS	S. 17
3.2.2	Daten von Banken und banknahen Institutionen	S. 19
3.2.3	Beobachtung und Analyse von Angebotsdaten	S. 21
3.3	Zwischenfazit: Angebotsdaten als Datenbasis eines regionalen Wohnpreisindex	S. 22
4.	Wie valide sind Angebotsdaten für den Wohneigentumsmarkt? – Eine einführende Analyse	S. 23
4.1	Überblick über die Datenbasis der Analyse	S. 23
4.2	Analyse möglicher Einflussfaktoren auf die Preiskorrektur	S. 26
4.3	Erklärungsansätze für regionale Unterschiede	S. 28
4.3.1	Kreistyp, Arbeitslosenquote und Bevölkerungszahlen als mögliche Ursachen	S. 28
4.3.2	Zwei Fallbeispiele: Strukturbrüche als Ursache für Preiskorrekturen	S. 30
4.4	Zwischenfazit: Angebotsdaten sind mit Einschränkungen nutzbar	S. 33
5.	Ein regionaler Immobilienpreisindex auf Basis von Angebotsdaten	S. 33
6.	Kritik	S. 36
7.	Zusammenfassung und Fazit	S. 38

1. Hintergrund und Überblick

Der Rat für Sozial- und Wirtschaftsdaten hat am 21. März unter dem Titel „Weißer Fleck Regionale Preisindizes – Wie kann die Wissenslücke geschlossen werden?“ einen Projektaufruf veröffentlicht, um Möglichkeiten zur Bildung regional differenzierter Preisindizes zu beleuchten und mittelfristig die entsprechende Datenverfügbarkeit zu verbessern. Dabei sind vor allem Güter und Leistungen von Bedeutung, die mit Blick auf regional unterschiedliche Lebenshaltungskosten ein hohes Gewicht haben.

Im Zuge dieses Aufrufs hat der Rat für Sozial- und Wirtschaftsdaten empirica damit beauftragt, mit einer Expertise für den Bereich „Wohnkosten“¹ ein Mosaik zum Gesamtbild beizusteuern. Wohnkosten spielen – das wird auch im Projektaufruf deutlich – im Kontext regionaler Preisindizes eine entscheidende Rolle, denn zum einen geben Mieterhaushalte fast während des gesamten Lebenszyklus rund 20% ihres Nettoeinkommens für das Wohnen aus (Kaltmiete)². Zum anderen sind auch die regionalen Unterschiede, beispielsweise zwischen München und peripheren Regionen Ostdeutschlands, erheblich.

Hinzu kommt, dass der Beobachtung von Wohn- und Immobilienpreisen auch eine übergeordnete Bedeutung zukommt, wie im Zuge der aktuellen weltweiten Finanzkrise einmal mehr deutlich wird. So sind in Deutschland laut Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) mehr als 50% aller Kredite mit Immobilien abgesichert, wodurch Immobilienpreise und ihre Entwicklung zu einem zentralen Bestandteil der Finanzmarktstabilität und damit auch der Konjunktur werden.

Vor diesem Hintergrund liefert die vorliegende Expertise einen Überblick über heutige Möglichkeiten der Preisbeobachtung im Segment der Wohnkosten. Dazu werden zunächst die Anforderungen an eine solche Preisbeobachtung – also einen Wohn- bzw. Immobilienpreisindex – diskutiert, wobei öffentliche Akteure im Fokus stehen. Anschließend werden bestehende Daten sowie Ansätze einer Indexberechnung mit Blick auf diese Anforderungen untersucht. Schließlich wird eine Indexbildung auf der Basis von Angebotsdaten erprobt und die Ergebnisse kritisch diskutiert. Hierfür wird zunächst diskutiert, inwiefern sich diese Daten trotz möglicher Abweichungen der Transaktionspreise zur Indexbildung eignen und inwiefern eine Korrektur der Angebotsdaten möglich ist. Im Ergebnis liegt ein bundesweiter regionaler Immobilienpreisindex auf Basis sowohl bereinigter als auch unbereinigter Angebotsdaten vor.

1 Hier zunächst ohne Wohnnebenkosten.

2 Bei den Eigentümerhaushalten sinken die Wohnkostenbelastungen durch die relativ schnelle Entschuldung rasch ab, so dass ihre Einkommensbelastung im Durchschnitt niedriger ist.

2. „Preisindex Wohnkosten“ – Anforderungen aus öffentlicher Sicht

Die vielfältigen bereits bestehenden Ansätze zur Berechnung von Preisindizes im Immobilienmarkt (Vgl. Abschnitt 3) verdeutlichen zum einen, dass grundlegende methodische Fragen noch nicht abschließend geklärt sind. Andererseits erscheint derzeit jedoch auch ungeklärt, welche Anforderungen an einen solchen Index eigentlich zu stellen sind. Dabei sind unterschiedliche Verwendungszusammenhänge zu berücksichtigen, die zu unterschiedlichen Anforderungen mit Bezug auf die räumliche, die zeitliche und die inhaltliche Tiefe eines solchen Index führen. Im Folgenden wird daher ein kursorischer Überblick über die Interessenslage verschiedener öffentlicher Akteure gegeben.

2.1 Statistische Ämter

Ein zentrales Thema der Datenerhebungen der statistischen Ämter, also des statistischen Bundesamtes (Destatis) sowie der Landesämter, ist die flächendeckende Preisbeobachtung. Daraus ergibt sich unmittelbar ein großes Interesse an der Beobachtung von Wohnkosten. Derzeit besteht hier insbesondere im Bereich der Immobilienpreise Handlungsbedarf, da diese bisher nicht in den Preisindizes berücksichtigt werden. Aus den unterschiedlichen Zuständigkeiten der jeweiligen Ämter im föderalen System ergeben sich jedoch vor allen Dingen in der Frage der regionalen Tiefe leicht abweichende Ansprüche an einen Regionalindex Wohnkosten.

Im Jahre 2010 erwartet **Destatis** eine EU-Verordnung, der zufolge die Mitgliedsstaaten zur Berechnung eines Immobilienpreisindex zur Berücksichtigung im harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) verpflichtet werden sollen. Im Vorfeld der Richtlinie führt Destatis bereits heute erste Berechnungen durch (Vgl. Abschnitt 3.1.4). Bei dem resultierenden Index handelt es sich derzeit um einen bundesweiten, quartalsweise errechneten Immobilienpreisindex als Ergebnis eines hedonischen Modells³. Im Gespräch äußerte sich das Amt darüber hinaus lediglich an einer Auflösung auf Länderebene interessiert und verwies hierfür auch auf die Möglichkeit repräsentativer Stichproben. Eine detailliertere regionale Gliederung falle letztlich in den Aufgabenbereich der statistischen Landesämter.

In Nordrhein-Westfalen (NRW) basiert die derzeitige Preisbeobachtung auf 20 Kommunen, die nach dem zweiten Weltkrieg ohne Berücksichtigung besonderer regionaler Gegebenheiten ausgewählt wurden. Bis ins Jahr 2010 ist hier eine Umstellung auf Basis der

³ Mietpreise werden im Gegensatz zu Immobilienpreisen schon heute über eine Längsschnittstichprobe im HVPI berücksichtigt. Hier gilt insbesondere die geringe Rücklaufquote als Problem.

Raumordnungsregionen und Kreistypen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) geplant. In diesem Zusammenhang wäre eine quartalsweise Berechnung eines Wohnkostenindex auf Ebene der Raumordnungsregionen wünschenswert. Einer höheren räumlichen Auflösung steht der zuständige Mitarbeiter des **Statistischen Landesamtes NRW** aufgrund zu erwartender Schwierigkeiten mit der Datenbasis – und folglich mit der Verlässlichkeit eines entsprechenden Index – kritisch gegenüber.

2.2 *Behörden der Finanzmarktaufsicht*

Als Akteure der Finanzmarktaufsicht sind sowohl die BaFin als auch die Bundesbank auf verlässliche Preisdaten des Wohn- und Immobilienmarktes angewiesen. Allerdings zeigten sich auch hier in Gesprächen unterschiedliche Verwendungsschwerpunkte. Während die BaFin auf derartige Daten vornehmlich im Zusammenhang mit der Aufsicht über Finanzinstitute in Kontakt kommt, liegt das vordergründige Interesse der Bundesbank in der Beobachtung der Inflation als Basis für geldpolitische Entscheidungen. Daneben spielen hier auch Konjunkturbeobachtung, Finanzmarktstabilität und ebenfalls die Bankenaufsicht eine Rolle.

Die **BaFin** verfolgt das Ziel einer vorausschauenden, risikoorientierten Aufsicht. In diesem Zusammenhang werden in einer Querschnittsabteilung u.a. auch nationale und internationale Immobilienmärkte analysiert, um frühzeitig Immobilienrisiken für die beaufsichtigten Institute zu erkennen. Aussagekräftige regionale Immobilienpreisindizes wären für die Arbeit der BaFin insbesondere unter zwei Aspekten nützlich:

1. Empirische Basis für die Beobachtung struktureller und regionaler Entwicklungen am deutschen Immobilienmarkt und für die Analyse der Auswirkungen auf regional tätige Institute wie Sparkassen und Kreditgenossenschaften.
2. Ergänzung des von den Bankenverbänden entwickelten Marktschwankungskonzeptes: Das „Basel II“-Regelwerk erlaubt unter bestimmten Voraussetzungen die Privilegierung, d.h. eine geringere Eigenkapitalunterlegung, von Wohnimmobilienkrediten. Eine Bedingung ist die laufende Überwachung des Wertes der belasteten Immobilie durch die Institute und die Pflicht zur Neubewertung, wenn der regionale Teilmarkt starken Schwankungen ausgesetzt ist. Um zu bestimmen, welche Immobilien einer Neubewertung bedürfen, haben die Verbände der Kreditwirtschaft ein Marktschwankungskonzept entwickelt, dessen Repräsentativität aufgrund von Datenlücken grundsätzlich verbesserungswürdig ist. Konsistente und methodisch anerkannte regionale Immobilienpreisindizes könnten einen Beitrag

leisten, um diese Defizite zu verringern und die Qualität des Marktschwankungskonzeptes zu verbessern.

Für die BaFin wäre ein methodisch sauberer Immobilienpreisindex auf Kreisebene hilfreich, der wenigstens quartalsweise, besser jedoch monatlich, zur Verfügung steht. Hedonische Modelle zur Berechnung seien dagegen nicht zwingend nötig. Eine Beobachtung der Teilmärkte für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohnungen und ggf. Gewerbegebäude reiche aus.

Aus Sicht der **Bundesbank** dagegen liegt das Hauptaugenmerk auf der Inflationsbeobachtung. So merken Lorenz und Hoffmann (2006)⁴ an, dass „Cost-of-living“-Indizes unbedingt auch Wohnkosten beinhalten müssen. Im Gespräch wurde deutlich, dass hierfür die Maßstäbe bisheriger Preisindizes von Destatis in Bezug auf Verlässlichkeit und Kontinuität der Daten anzulegen sind. Daraus lässt sich ein Interesse an der rechnerischen Trennung unterschiedlicher Preiseinflüsse und also an hedonischen Berechnungen ableiten, die quartalsweise auf Ebene der Raumordnungsregionen des BBR durchgeführt werden. Besonderes Augenmerk legt die Bundesbank außerdem auf die Transparenz der Ergebnisse und Methoden.

2.3 Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und BBR

Das **Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung** (BMVBS) sowie das nachgelagerte **BBR** vertreten in besonderem Maße die öffentlichen Interessen. Ihnen obliegt nicht nur, die verschiedenen Entwicklungen zu beobachten und beratend tätig zu werden. Das Ministerium hat darüber hinaus die Aufgabe, Politik zu gestalten und also Gesetze und Richtlinien vorzuschlagen und in der Entwicklung zu begleiten. Die Behörden sehen sich im Zusammenhang der Forschungsfrage dabei zunächst in einer koordinierenden Rolle, die z.B. in einem Austausch mit dem Statistischen Bundesamt zur Weiterentwicklung des Häuserpreisindex wie auch in dem Dialog mit Experten zum Ausdruck kommen soll. Das Ministerium bekräftigt darüber hinaus das Interesse an einer Verbesserung der regionalisierten Datenbasis sowohl bzgl. der Miete wie auch der Immobilienpreise. Dies sei erstrebenswert für eine Absicherung von politischen Entscheidungen etwa im Bereich der Sozialraumanalyse (z.B. im Kontext der "sozialen Stadt") oder der Analyse regionaler Disparitäten sowie der Wertentwicklung von Immobilien als Baustein der privaten Altersvorsorge. Neben der Analyse der tatsächlichen Transaktionspreise bzw. Mietpreise

⁴ Hoffmann, J., Lorenz, A. 2006: Real estate price indices in Germany: past, present and future. Paper prepared for the OECD-IMF Workshop on real estate price indexes, revised draft.

wären außerdem hedonische Modelle mit hoher räumlicher Auflösung sowie belastbare Ergebnisse für regionale und bundesweite Entwicklungstrends wünschenswert. Sowohl BMVBS als auch BBR würden zudem begrüßen, wenn das im Rahmen der jetzigen Tätigkeitsschwerpunkte des Statistischen Bundesamtes (z.B. HVPI) und der Gutachterausschüsse (Wertgutachten und Grundstücksmarktberichte) erhobene und verwendete Datenmaterial weiter zu einem Instrument der bundesweiten regionalisierten Markt- und Preisbeobachtung ausgebaut würde. Die amtliche Statistik sollte langfristig zumindest bundesweit Eckwerte der regionalen Preis- und Mietenentwicklung bereitstellen. Auf welcher regionalen Ebene und in welchen zeitlichen Intervallen amtliche und nicht-amtliche Daten und Analysen ineinander greifen, kann aus Sicht der Behörden erst nach weiteren Analysen und einem intensiveren Dialog mit den Akteuren bewertet werden. Bausteine hierzu liefern zwei aktuelle Methodenstudien im Rahmen der Ressortforschung⁵.

2.4 Weitere öffentliche Akteure: Agentur für Arbeit und Finanzministerium

Neben den „klassischen“ Akteuren der Statistik und der Immobilienmärkte könnte auch an anderer Stelle Bedarf an einem regionalen Preisindex Wohnkosten bestehen. So hat etwa die Bundesagentur für Arbeit bzw. die operativ tätigen **Arbeitsgemeinschaften** (ARGEn) und sonstigen Träger im Rahmen der Angemessenheitsprüfungen von Anträgen auf Übernahme der Wohnkosten ein Interesse an Informationen über Wohnkosten in einer Region. Mit einem Urteil vom 7.11.2006⁶ (bestätigt im Juni 2008) entschied das Bundessozialgericht, dass Wohngeldtabellen für eben diese Angemessenheitsprüfungen keine valide Basis darstellen. Als Maßstab müsse vielmehr die Miete am Wohnort dienen. Daraus folgt die Notwendigkeit der Festsetzung der entsprechenden Obergrenzen aus dem Mietspiegel (Vgl. Abschnitt 3.1.3), sofern dieser vorliegt (so geschehen etwa in Kiel). Für ARGEn in ländlichen Regionen (etwa Region Hannover) besteht dagegen ein unmittelbarer Bedarf, einen entsprechenden Vergleichsmaßstab zu generieren. Hierfür wird wenigstens die Gemeindeebene als Auflösung benötigt, wobei jedoch (in Anlehnung an die Mietspiegel) eine Aktualisierung alle zwei Jahre ausreicht. Diesen Anforderungen müssen die ARGEn zeitnah gerecht werden, so dass zum heutigen Zeitpunkt unklar ist, ob die Bildung eines regionalen Wohnkostenindex hierfür möglicherweise zu spät erfolgt. Auf jeden Fall könnte ein solcher Index durchaus eine Verbesserung der Informationslage darstellen.

5 Die eine Studie bereichert die Methodendiskussion durch einen regionalisierten hedonischen Preisindex auf Basis von bundesweiten Kreditdaten von Hypoport, eine zweite Studie untersucht bundesweit das Potenzial zur lokalen und regionalen Marktbeobachtung auf Basis der Gutachterausschussdaten zur bundesweiten Marktbeobachtung

6 Aktenzeichen B 7b AS 10/06 R

Ein weiterer möglicher Nutzer von Immobilienpreisindizes ist das **Bundesministerium der Finanzen** (BMF). Hier folgt aus der Anwendung z. B. im Rahmen der Grundsteuer heraus Bedarf an der Beurteilung einzelner Objekte. Dabei sind durchaus methodische Parallelen zu einem Immobilienpreisindex denkbar. Im Vordergrund müsste dafür das Ziel stehen, den tatsächlichen Marktpreis einer untersuchten Immobilie so genau wie möglich beschreiben zu können. Derzeit erfolgen diese Schätzungen durch ein vereinfachtes Ertragswertverfahren, Steuerbilanzwerte und Bodenrichtwerte. Im Rahmen der Erbschaftssteuerreform wurde jedoch vorgeschlagen, auf ein Vergleichswertverfahren über die jeweiligen Gutachterausschüsse zurückzugreifen. Für einen Immobilienpreisindex folgen aus den Aufgaben des Ministeriums unmittelbar hohe Anforderungen an die Verlässlichkeit und die regionale Auflösung. Da eine Anpassung im Rahmen der Steuer jedoch nur jährlich erfolgen könnte, reicht diese Periodizität – der unverbindlichen Aussage eines Ministeriumsmitarbeiters folgend – aus.

2.5 Zwischenfazit: Anforderungsprofil an den „Preisindex Wohnkosten“

Die Gespräche mit den öffentlichen Akteuren haben im Wesentlichen drei Tendenzen verdeutlicht: Erstens zeigen verschiedene Behörden vor verschiedenen Hintergründen großes Interesse an einem regionalen „Preisindex Wohnkosten“ und insbesondere an einem Immobilienpreisindex. Zum Teil wurden auch schon Bemühungen unternommen, selbst einen Index zu entwickeln oder jedenfalls methodische Fragen zu diskutieren. Folglich sind sich zweitens auch alle Befragten der problematischen Datenlage bewusst und verfolgen daher mit Interesse Bemühungen, Angebotsdaten auf ihre Validität zu prüfen oder Daten von Gutachterausschüssen zusammenzuführen (Vgl. Abschnitt 3.1.4). Drittens wurden die Erwartungen bestätigt: Die jeweiligen Anforderungen weichen zum Teil stark voneinander ab. Somit kann letztlich nur ein in jeder Hinsicht hoch auflösender Index allen Interessen gerecht werden. Vor dem Hintergrund der nachfolgenden Diskussion um die geeignete Datenbasis erscheint für einen ersten Schritt jedoch eine Kompromisslösung angebracht. Diese sollte zu einem quartalsweise errechneten Index, nach Möglichkeit auf Kreisebene, führen. Hedonische Berechnungen sind dabei von verschiedenen Stellen ihrer Detailtiefe wegen gewünscht, jedoch nicht immer zwingend benötigt. Wichtig ist vielmehr, dass der Index eine verlässliche Aussage über die tatsächliche Preisentwicklung trifft. Möglicherweise ist genau hierfür die hedonische Analyse aufgrund der Heterogenität von Immobilien und Wohnungen unabdingbar. Andererseits muss erstes Ziel sein, einen „Preisindex Wohnkosten“ derart zu gestalten, dass die Berechnungen methodisch transparent und über die Jahre konsistent sind.

Hierfür bedarf es – gerade bei der Anwendung hedonischer Modelle – einer großen Stabilität der Datenbasis.

Neben der hier geführten Diskussion der öffentlichen Interessen sollten auch private Institutionen (z.B. Banken) nicht völlig außer Acht gelassen werden. Gerade im Zuge der aktuellen Debatte um die weltweite Finanzkrise wird deutlich, wie wichtig eine fundierte Immobilienmarktbeobachtung ist und wie schnell private bzw. unternehmerische Interessen mit öffentlichen Interessen zusammenfallen können. Es erscheint daher ratsam, in nachfolgenden Analysen auch die Interessen von Wirtschaft und Verbänden stärker in die Überlegungen mit einzubeziehen. Dabei ist zu erwarten, dass insbesondere Banken und Versicherungen um eine möglichst detaillierte Beobachtung der Märkte bemüht sind, woraus sich durchaus noch höhere Anforderungen an den Index ergeben können. Schließlich hat schon die BaFin auf Bedarf an einem monatlich errechneten Index hingewiesen.

3. Überblick über die Datenverfügbarkeit und Bewertung der Datenangebote

Wie bereits erwähnt beschäftigt die „Problematik Wohnpreisindex“ öffentliche Akteure bereits seit einiger Zeit. Darüber hinaus befassen sich auch zahlreiche private Akteure – etwa Banken oder Maklerverbände – mit Wohn- und Immobilienpreisdaten, ohne dass es jedoch bisher zur Etablierung eines Index gekommen wäre. Im Folgenden wird ein Überblick über die wichtigsten bestehenden Datensätze – öffentliche wie private – sowie bisherige Ansätze einer Indexbildung gegeben. Dabei dienen stets die zuvor diskutierten Anforderungen öffentlicher Akteure sowie Kosten- und Verfügbarkeitsaspekte als Maßstab für den Nutzen der jeweiligen Daten.

3.1 Datenquellen öffentlicher Institutionen

3.1 1 Haushalts- und Personenbefragungen

Im regelmäßigen Turnus finden bundesweit verschiedene Erhebungen statt mit dem übergeordneten Ziel, die Lebenssituation der Bevölkerung statistisch zu erfassen bzw. Daten für die Forschung bereitzustellen. Drei dieser Erhebungen sind der Mikrozensus, das sozioökonomische Panel sowie die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe.

Der **Mikrozensus** (MZ) ist eine jährliche Stichprobenbefragung des Statistischen Bundesamtes, in der ein Prozent aller Einwohner über ihre wirtschaftliche und soziale Lage (Erwerbstätigkeit und Bildungsverhalten) befragt wird. Über eine Flächenstichprobe werden Auswahlbezirke gebildet, innerhalb derer alle Haushalte und Personen befragt werden. Jedes

Jahr wird mindestens ein Viertel der Auswahlbezirke ausgetauscht, so dass jeder Haushalt höchstens vier Jahre lang zur ausgewählten Stichprobe zählt (partielle Rotation). Auf diese Weise werden jährlich rund 370.000 Haushalte (ca. 820.000 Personen) erfasst. Dabei sind die Befragten grundsätzlich zur Auskunft verpflichtet.

Beschrieben werden die Haushalte im MZ jährlich über Merkmale zu den Personen (Alter, Geschlecht, Staatsangehörigkeit etc.), Haushaltszusammensetzung, Quellen des Lebensunterhalts und der Höhe des Haushaltsnettoeinkommens. Alle vier Jahre wird der Fragenkatalog um Zusatzthemen ergänzt, etwa durch Fragen zu Wohnsituation⁷ oder Pendlerverhalten. Für die Beobachtung von Wohnkosten kann insbesondere die Zusatzbefragung zur Wohnsituation dienen. Erfragt werden Daten zu Gebäude (Art, Größe, Baualtersklasse), Wohnung (Fläche, Heizungsanlage), Haushalte (Eigentümer / Mieter, Einzugsjahr) sowie bei Mietwohnungen zu Kosten (Miete, Betriebs- und Nebenkosten).

Das Auswahlverfahren des Mikrozensus soll dabei auch regional repräsentativ sein. Die unterste räumliche Einheit, für die Daten bereitgestellt werden können, sind die sog. regionalen Anpassungsschichten. Bundesweit wurden dazu 123 regionale Anpassungsschichten mit einer Mindestgröße von 500.000 Einwohnern und einer Durchschnittsgröße von 650.000 Einwohnern definiert. So kann eine Anpassungsschicht beispielsweise aus einer größeren kreisfreien Stadt oder auch aus mehreren Landkreisen bestehen. Eine noch kleinräumigere Betrachtung ist nicht möglich, da die „kritische Masse“ der Befragten dann zu gering wird, um noch statische Relevanz zu besitzen. Selbst auf Ebene der Anpassungsschichten können die Ergebnisse nicht bis in das kleinste Detail (d.h. nach mehreren Merkmalkombinationen) ausgewertet werden, weil auch deren Fallzahlen zu gering werden.

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) führt seit 1984 jährlich das **sozioökonomische Panel** (SOEP) als Längsschnittstudie privater Haushalte durch. Im Erhebungsjahr 2006 wurden ca. 12.500 Haushalte (ca. 22.700 Personen) zu ihrer Haushaltszusammensetzung, Wohnsituation, Erwerbs- und Familienbiografie, Erwerbsbeteiligung, beruflichen Mobilität, Einkommensverläufen, Gesundheit und Lebenszufriedenheit befragt. Damit werden sowohl die objektiven Lebensbedingungen als auch die subjektiv bewertete Lebensqualität aufgenommen.

Die haushaltsbezogenen Merkmale des SOEP sind zur Beobachtung regionaler Wohnkosten auf der einen Seite nur bedingt geeignet, da sie nicht darauf abzielen, flächendeckende Auskunft zu geben. Zwar ist beim DIW unter bestimmten

⁷ Im Mikrozensusgesetz ist die Bereitstellung fundierter Daten zu den Wohnverhältnissen als Zweck des Zensus verankert.

Datenschutzbedingungen eine Geocode-CD als Ergänzung zum SOEP verfügbar, welche eine Zuordnung der Haushalte – etwa zu Raumordnungsregionen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) – zulässt. Eine detailliertere Abbildung, etwa auf Kreisebene ist aber, bedingt durch die verhältnismäßig kleine Stichprobe, nicht möglich.

Andererseits bietet das SOEP für die Bildung von Wohnpreisindizes durch Auswertungsmöglichkeiten von Wohnkosten und Wohnbiografien einen interessanten Datenpool. Ferner werden zahlreiche Objektmerkmale wie Größe und Ausstattung sowohl durch objektive als auch durch subjektive Antworten beschrieben. Ein wesentlicher Vorteil des SOEP ist zudem die Verfügbarkeit eines relativ leicht handhabbaren Datensatzes, aus dem für politisch interessante Zielgruppen (z.B. Familien, Ausländer) eigene Wohnprofile erstellt werden können.

Ein Abgleich mit den Ergebnissen des Mikrozensus zeigt in der Mehrzahl wesentlicher Strukturmerkmale des Wohnungsmarktes eine hohe Übereinstimmung der Ergebnisse. Bei einigen Merkmalen allerdings gibt es deutliche Abweichungen (z.B. Wohnfläche pro Kopf, Mieten, Mietbelastungsquoten). Für einige der Abweichungen lassen sich sicherlich Gründe in der Konzeption und Stichprobenzusammensetzung des SOEP finden, umgekehrt kann bei einigen Ergebnissen des MZ die Validität und Eignung als Benchmark hinterfragt werden (z.B. Mietbelastungsquoten), so dass hier die Ergebnisse des SOEP eine hilfreiche Ergänzung der amtlichen Statistik darstellen können.

Die **Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS)** schließlich ist eine Befragung des Statistischen Bundesamtes in Kooperation mit den statistischen Landesämtern über Einkommens-, Vermögens- und Schuldensituation sowie die Konsumausgaben privater Haushalte. Auch Fragen zur Ausstattung mit Konsumgütern und den Wohnverhältnissen sind enthalten. Die Befragung wird alle fünf Jahre durchgeführt und ist gesetzlich geregelt⁸. Die Teilnahme ist dabei – im Gegensatz zum Mikrozensus – freiwillig. Befragt werden 0,2% aller deutschen Haushalte. 2003 wurden ca. 53.500 Haushalte erfasst.

Der Erhebungsfragebogen der EVS besteht aus drei Teilen: Das Einführungsinterview enthält die Grunddaten der Haushalte und Personen, die Wohnsituation und die Ausstattung mit Konsumgütern. Der zweite Teil besteht aus einem sog. Haushaltsbuch, in dem der Haushalt drei Monate seine sämtlichen Einnahmen und Ausgaben einträgt. Der dritte Teil besteht aus einem Feinaufzeichnungsheft, in dem detailliert alle Ausgaben für Speisen und

8 „Gesetz über die Statistik der Wirtschaftsrechnungen privater Haushalte in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 708-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 14. März 1980 (BGBl. I S. 294), in Verbindung mit Artikel 2 der Verordnung vom 26. März 1991 (BGBl. I S. 846) und dem Bundesstatistikgesetz (BStatG) vom 22. Januar 1987 (BGBl. I S. 462, 565), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Juni 2005 (BGBl. I S. 1534).“ (Statistisches Bundesamt 16.7.2008):
http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Presse/abisz/Einkommens__Verbrauchsstichprobe,templateId=renderPrint.psml

Getränken nach Mengen und Preisen aufgegliedert werden. Veröffentlicht werden die Ergebnisse je nach Erhebungsteil etwa 9 bis 15 Monate nach ihrer Erhebung. Haushalte in Gemeinschaftsunterkünften und Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 18.000 Euro werden nicht erfasst.

Zur Wohnkostenbeobachtung können aus der EVS vor allem die Angaben zur Wohnsituation verknüpft mit den Grunddaten der Haushalte und Personen dienen. Darüber hinaus werden auch Verkehrs- und Vermögenswerte von Immobilien im Besitz der Haushalte erhoben. Zudem bieten sich differenzierte Auswertungsmöglichkeiten zu weiteren Ausgaben der Haushalte wodurch sich weitere mögliche Anknüpfungspunkte ergeben. Regionale Differenzierungen nach Bundesland, Gemeindegröße und Entfernung zur nächsten Großstadt sind dabei im Grundsatz möglich.

Zusammenfassend sind die hier vorgestellten Erhebungen als einzige Datenbasis für einen Regionalindex Wohnkosten nicht geeignet. Im Rahmen von MZ und EVS werden die hierfür nötigen Merkmale zur Wohnsituation nicht oft genug erfasst. An eine quartalsweise Beobachtung der Preisentwicklung, wie von zahlreichen Akteuren benötigt, wäre auf Basis dieser Daten nicht zu denken. Mit dem SOEP hingegen ist bei nur 12.500 befragten Haushalten voraussichtlich keine flächendeckende Analyse auf Ebene der BBR Raumordnungsregionen oder gar der Kreise zu erreichen. Gleichwohl können alle drei Erhebungen zum einen als Benchmark für einen Wohnpreisindex und zum zweiten als Mosaik im Gesamtbild dienen. So bietet z.B. das SOEP eine mögliche Datenquelle, mit der gleichzeitig Bestands- und Neu-/ Wiedervermietungsmieten analysiert werden können.

3.1.2 Sozialgesetzgebungsstatistiken

Seit der Umstellung der Sozialgesetzgebung im Zuge der „Hartz-Reformen“ ist die Grundsicherung von Arbeitssuchenden in Deutschland durch das „**Sozialgesetzbuch II**“ (SGB II) geregelt. Durch das Zusammenlegen von Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe, fällt die Grundsicherung in den Zuständigkeitsbereich der Bundesagentur für Arbeit. Diese stellt seit September 2006 umfangreiches Datenmaterial zur Mittelvergabe im Rahmen des SGB II zur Verfügung. Dieser Datensatz enthält – dem Tätigkeitsfeld der Agentur entsprechend – auf Kreis- oder Trägerebene⁹ Informationen über Arbeitslosenquoten und verwandte Größen einerseits und Ausgaben für die Grundsicherung andererseits. Wesentlicher Bestandteil der Statistik sind damit auch die Merkmale „durchschnittliche Höhe der Leistungen für Unterkunft je Person“ sowie die „durchschnittliche Höhe der Leistungen für Unterkunft je Bedarfsgemeinschaft“. Hieraus lassen sich – mit Abstrichen – interessante Aussagen über die

⁹ Die Träger sind hierbei zumeist, aber nicht immer mit einem oder mehreren Kreisen deckungsgleich.

Situation der niedrigpreisigen Sektoren des Wohnungsmarkts ableiten. Von großem Vorteil ist dabei die gesicherte, monatlich (mit drei Monaten Verzögerung) verfügbare Datensubstanz. Zu beachten ist allerdings, dass über das Zustandekommen der Zahlungen keine Informationen öffentlich verfügbar sind. Es stehen flächendeckend jedoch nur die Merkmale Fläche und Miet- / Betriebs- / Nebenkosten zur Verfügung. Weitere Merkmale des Wohnraumes fehlen oder leiden unter geringer Datenqualität. Aus Datenschutzüberlegungen sind weiterhin keine Cluster mit weniger als drei Beobachtungen verfügbar, so dass bei hoher räumliche Auflösung (etwa auf Kreisebene) und Differenzierung nach speziellen Merkmalen unvollständige Datensätze zu erwarten sind. Grundsätzlich gelten für die Datenweitergabe die hohen Anforderungen des § 75 SGB10. Daher hat bisher eine Datenweitergabe lediglich lokal begrenzt stattgefunden und Mitarbeiter der Bundesagentur für Arbeit zeigen sich gegenüber einer Weitergabe bundesweiter Daten skeptisch.

Interessant ist neben den Antragsdaten auch die zuvor bereits diskutierte Forderung des Bundessozialgerichts (Vgl. Abschnitt 2.4) nach einer Angemessenheitsprüfung anhand der Mieten am Wohnort sein. Hieraus entsteht für die Träger die Notwendigkeit, eine Art lokalen Mietspiegel flächendeckend nicht nur zu erstellen, sondern auch zu veröffentlichen. Bisher ist jedoch unklar, wie diese Aufstellungen konkret aussehen werden und ob sie also wertvolle Informationen in hinreichender Tiefe beinhalten. Im Gespräch befand etwa die ARGE der Region Hannover, dass ein solcher Spiegel lediglich im Zwei-Jahres-Turnus aktualisiert werden müsse. Dies wäre für einen fundierten Regionalindex zu wenig. Ferner sind die Träger lokal für die Angemessenheitsprüfungen verantwortlich. Hieraus könnten sich Probleme mit der Standardisierung, der Kompatibilität mit anderen Quellen und – bei 439 Trägern – der Verfügbarkeit der Daten ergeben.

Ebenfalls im Zuge der „Hartz-Gesetze“ ging die Bedeutung der **Wohngeldstatistik** deutlich zurück. Ursache hierfür ist, dass Empfänger staatlicher Unterstützung, bei deren Berechnung die Wohnungskosten bereits berücksichtigt werden – wie etwa beim Arbeitslosengeld II – keinen Anspruch mehr auf Wohngeld erheben können. Entsprechend kommen als Wohngeldempfänger seit dem Inkrafttreten des vierten „Hartz-Gesetzes“ (1.1.2005) vornehmlich Geringverdiener und Rentner in Frage, die zur Deckung des täglichen Bedarfes der Unterstützung durch den Staat bedürfen. Die Gesamtzahl der Haushalte, die Wohngeld beziehen, ging folglich zwischen 2004 und 2005 um fast 78% auf 780.660 zurück. Aktuell (2006) erfasst die Wohngeldstatistik sogar nur noch 665.892 Fälle. Damit erscheint auch hier eine räumliche Auflösung über die Kreisebene hinaus schwierig.

Im Gegensatz zur SGB II Statistik sind in der Wohngeldstatistik einige Charakteristika der jeweiligen Wohnung, wie etwa Baualter, Wohnfläche und Nettomiete, erfasst. Dennoch fehlt es hier zur stichhaltigen Analyse an zahlreichen Merkmalen, wie z.B. einer Kennziffer zur Beschreibung der Lage. Beiden Statistiken ist gemein, dass bei der Analyse der Daten keine repräsentative Stichprobe erwartet werden kann. So können zwar durchaus auch Selbstnutzer Wohngeld beantragen. Es scheint aber dennoch unwahrscheinlich, dass der gesamte Immobilienmarkt – und insbesondere das mittlere und obere Segment – in einer der beiden Quellen abgedeckt ist. Bei Verwendung dieser Daten tritt also zusätzlich die Frage auf, inwiefern das Niedrigpreissegment als Indikator für den Gesamtmarkt dienen kann. Ungeachtet dessen bietet die Sozialgesetzgebungsstatistik interessante Anhaltspunkte z.B. für die räumlich-wirtschaftliche Entwicklung und ist daher für Modellrechnungen als Zuspäher von Variablen sowie als möglicher Benchmark von Interesse. Als Datenbasis für einen umfassenden regionalen Wohnpreisindex kommen beide Quellen jedoch nicht in Frage.

3.1.3 Mietspiegel

Aus den Vorgaben des bürgerlichen Gesetzbuches (§ 558 ff.) folgt die Notwendigkeit, über Informationen einer „ortsüblichen Vergleichsmiete“ zu verfügen. Diese Informationen bereitzustellen, ist Ziel der von Städten und größeren Gemeinden aufgestellten Mietspiegel. Nach § 558 d) ist von einem *qualifizierten* Mietspiegel die Rede, wenn der Spiegel im Zwei-Jahres-Turnus nach wissenschaftlichen Grundsätzen¹⁰ erhoben und von Interessensvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt wird. Gemeinden sind gemäß § 558 c) zum Aufstellen eines Mietspiegels – ob qualifiziert oder nicht – jedoch nur dann verpflichtet, wenn „ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist“. Daraus ergibt sich unmittelbar, dass eine flächendeckende Erhebung nicht stattfindet. Darüber hinaus sind auch die vorhandenen Mietspiegel bisher nicht in einer zentralen Datenbank zusammengefasst. Zwar gibt es von Seiten der Mieterbünde Anstrengungen, dies zu ändern, jedoch sind diese noch nicht zu einem Abschluss gekommen. Bis dato liegen lediglich vereinzelt – z.B. durch den FOCUS mit ca. 300 Städten und Gemeinden – Datenbanken mit den Mietspiegeln mehrerer Städte bereit.

Im Mietspiegel sind Vergleichsmieten nach verschiedenen Kriterien, wie etwa Lage, Baujahr, Ausstattungsmerkmalen und Fläche der Wohnung aufgeschlüsselt. Hierin liegt ein weiteres Problem flächendeckender Nutzung der Daten. So liegen den verschiedenen Merkmalen zum Teil unterschiedliche Definitionen zu Grunde. Hier sei exemplarisch auf die

¹⁰ Es herrscht jedoch keine Einigkeit darüber, was hierunter zu verstehen ist.

Mietspiegel von Bonn und Dortmund verwiesen. Während in Bonn (Mietspiegel von 2007) beispielsweise Belichtungsmängel in die Berechnung der Ausstattungsmerkmale eingehen, finden diese im Dortmunder Mietspiegel (2006) keine Erwähnung. Stattdessen werden hier z.B. Balkone als Ausstattungsmerkmal gewertet, welche in Bonn anteilig der Grundfläche zugerechnet werden. Darüber hinaus ist der Mietspiegel in Dortmund schwerpunktmäßig auf Wohnungen zwischen 55 m² und 83 m² ausgerichtet, während in Bonn Wohnungen von 20 m² bis 150 m² Eingang finden. In beiden Spiegeln sind nur Mehrfamilienhäuser erfasst.

Die Diskussion verdeutlicht, dass sich Mietspiegel nur bedingt als Datenbasis für regionale Preisindizes anbieten. Zum einen werden sie nicht flächendeckend erhoben. Zum zweiten existiert bislang keine Datenbank, welche die Daten der verschiedenen Spiegel bündelt. Zum dritten scheint eine solche Bündelung auf absehbare Zeit auch nur mit Bezug auf einen Teil der Merkmale oder nach vorheriger Aggregation – etwa durch Einteilung der Wohnungen in bestimmte Ausstattungsklassen – überhaupt möglich. Schließlich decken die Mietspiegel auch im Bereich der Mietpreise nicht sämtliche Objektkategorien ab.

3.1.4 Gutachterausschüsse

Mit den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB, § 192 ff.) bestehen gesetzliche Grundlagen zur Erfassung aller Immobilienkaufverträge durch Gutachterausschüsse und damit zur umfassenden Gewinnung von Kaufpreisinformationen. Ein Kaufvertrag enthält im Allgemeinen eine Beschreibung des Objektes mit Lageangabe, Grundstücksgrößen, Gebäude- bzw. Objekttypen, ggf. Wohnungsgrößen sowie ergänzenden Informationen. Allerdings ist der Inhalt von Verträgen nicht normiert, so dass aufgrund lückenhafter Objektbeschreibungen der Informationsgehalt sehr uneinheitlich sein kann. Dieses Problem tritt vor allem dann auf, wenn nicht einzelne Objekte, sondern ganze Portfolios gehandelt wurden. Auswertungsschwierigkeiten können sich auch durch lange und unübersichtliche Verträge sowie Nebenabsprachen ergeben. Zudem müssen Verkaufspreise nicht immer die aktuellen Marktpreise abbilden. So sind etwa bei Verkäufen innerhalb von Familien oder bei Kopplungsgeschäften Sonderkonditionen durchaus nicht ungewöhnlich. Dies erklärt manche überraschenden Ausreißer oder Preisspannen.

Trotz dieser Einschränkungen liegt mit den auswertbaren Verträgen ein sehr großer Datenpool vor, der die Mehrheit der Verkaufsfälle umfasst. Insbesondere Verkäufe an Endnutzer werden in den Daten gut erfasst. Zusätzlich werden die Gutachterausschüsse in § 197 BauGB ermächtigt, zur Führung der Kaufpreissammlung mündliche und schriftliche Auskünfte bei Eigentümern einzuholen. Die Gutachterausschüsse können also die Informationen aus den Kaufverträgen ergänzen lassen, wenn sie dies für erforderlich halten.

Damit besteht prinzipiell eine sehr gute Ausgangslage zu Gewinnung flächendeckender, konsistenter statistischer Preisinformationen für den Gesamtmarkt sowie für einzelne Marktsegmente. Einschränkend ist jedoch zu erwähnen, dass lediglich Objektkäufe erfasst werden und der Mietmarkt folglich unberücksichtigt bleibt. Auch im Bereich der Kaufpreise sind die Daten der Gutachterausschüsse derzeit kaum nutzbar. Hauptursache hierfür ist die föderale Organisationsstruktur.

Organisation der Gutachterausschüsse

Die Einrichtung von Gutachterausschüssen obliegt den Ländern, die ein Spektrum unterschiedlicher Lösungen gefunden haben. Überwiegend wurden die Ausschüsse auf der räumlichen Ebene der Kreise und kreisfreien Städte eingerichtet. Teilweise gibt es auch für große kreisangehörige Städte eigene Gutachterausschüsse. In Baden-Württemberg sind die Ausschüsse generell auf der Gemeindeebene angesiedelt. Mit § 198 BauGB über die Einrichtung Oberer Gutachterausschüsse hat der Bund allerdings einen Weg für überregionale Standardisierung und Bereitstellung von Daten aufgezeigt. In einigen Ländern, so etwa in Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen oder Brandenburg, wurden solche Oberen Gutachterausschüsse für die Bundesländer eingerichtet. Das Bundesrecht enthält jedoch keine Regelungen zur Vereinheitlichung des Vorgehens oder des Outputs. Es besteht in § 199 BauGB zwar eine Ermächtigung der Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates Vereinheitlichungen zur Anwendung gleicher Grundsätze herbeizuführen, aber dieses Recht wurde bisher nicht ausgeschöpft. Allerdings liegt den Ausschüssen im Bundestag derzeit ein Gesetzesentwurf im Rahmen der Erbschaftssteuerreform vor, demzufolge die Länder zur Einrichtung eines Oberen Gutachterausschusses verpflichtet werden sollen. Die Zukunft dieses Entwurfs ist jedoch in Anbetracht der politischen Debatte um die Erbschaftssteuerreform nicht abzusehen. Dennoch bestehen bereits heute verschiedene Ansätze der Standardisierung und Zentralisierung.

Eine Möglichkeit, die Datenerhebung zu standardisieren sind landesrechtliche Verordnungen (z.B. Nordrhein Westfalen). Hierdurch können etwa Mindestanforderungen an die Kaufpreissammlungen etabliert werden. Einen anderen Weg schlägt etwa der Obere Gutachterausschuss Niedersachsen ein. Hier werden für die Zusammenführung der Daten standardisierte Kennzahlen aus den vorhandenen Informationen bestimmt. Weitere Möglichkeiten der Standardisierung ergeben sich aus der Verwendung einheitlicher Software (z.B. Bayern) sowie der Initiative einzelner Institutionen. Hier ist insbesondere Destatis zu nennen, das im Rahmen des bereits angesprochenen Projektes versucht, die Daten der Gutachterausschüsse zusammenzuführen. In bisherigen Modellrechnungen wurden dabei

jedoch lediglich die sieben Bundesländer berücksichtigt, die einen Oberen Gutachterausschuss eingerichtet haben. Im Gespräch äußerte sich das Amt jedoch zuversichtlich, in Zukunft über eine Flächenstichprobe jedenfalls auf Bundes- und später auch auf Länderebene stichhaltige Berechnungen auf der Basis von Gutachterausschussdaten durchführen zu können.

Seit einiger Zeit haben auch die Gutachterausschüsse selbst und insbesondere die Oberen Gutachterausschüsse die Notwendigkeit der Standardisierung und Zentralisierung erkannt. Aktuell befasst sich ein Arbeitskreis mit der Möglichkeit, einen Grundstücksmarktbericht Deutschland aufzulegen. Hierzu sollen die Daten der Ausschüsse zentral gesammelt werden, ohne dass jedoch die Erhebungsart standardisiert wird. Vielmehr sollen auch hier aus den Daten der einzelnen Ausschüsse mittels nachträglicher Standardisierung aussagekräftige und vergleichbare Kennzahlen errechnet werden. Inwiefern sich hieraus im Rahmen eines Regionalindex Wohnkosten interessante Anknüpfungspunkte ergeben können, ist derzeit jedoch noch völlig offen.

Die hier nur kursorisch¹¹ diskutierten Bemühungen der Standardisierung und Nutzbarmachung von Gutachterausschussdaten verdeutlichen zum einen, wie umfangreich und wertvoll diese Quelle ist. Auch im Rahmen eines Regionalindex Wohnkosten wären Gutachterausschussdaten zur Beobachtung des Marktsegments „Kaufen“ von großem Wert. Zum anderen wird aber auch deutlich, dass in naher Zukunft nicht mit einem flächendeckenden Datenbestand zu rechnen ist. Hierfür wäre z.B. in Baden-Württemberg noch viel Standardisierungsarbeit zu leisten. Ungeachtet dessen stellen die Daten der Gutachterausschüsse jedoch eine interessante Option da. Insbesondere können sie als Benchmark dort herangezogen werden, wo Standardisierung und Zentralisierung schon weit fortgeschritten sind. Hierdurch könnten sowohl Immobilienpreisindizes als auch – möglicherweise schon im Vorfeld – Angebotsdaten auf ihre Validität hin überprüft werden.

3.2 *Datenbestände aus der Wirtschaft*

3.2.1 Maklerbefragungen: Immobilienverband Deutschland und LBS

Die wohl größte Verbreitung im Bereich der regional gegliederten Wohnkostenbeobachtung hat der **Wohn-Preisspiegel des Immobilienverbandes Deutschland (IVD)**¹². Der Preisspiegel ist einerseits Teil der Öffentlichkeitsarbeit und soll zugleich Marktinformationen für die Mitgliedsunternehmen bereitstellen, um Marktveränderungen transparent zu machen.

11 Nicht explizit diskutiert wurden etwa die Umsatzabfrage des BBR, die Immobilienmarktumfrage durch den deutschen Städtetag oder die Immobilienmarktanalyse der GEWOS GmbH.

12 Der IVD ist 2004 als Vereinigung aus dem Ring Deutscher Makler und dem Verband Deutscher Makler hervorgegangen.

Ein wissenschaftlicher Anspruch ist damit nicht verbunden. Die hohe Verbreitung erklärt sich i. W. aus der über Jahre gewachsenen Bekanntheit, dem systematischen und differenzierten Aufbau und wahrscheinlich auch aus dem Mangel an Alternativen. Für den Wohnungsmarkt hält der IVD Wohn-Preisspiegel ein recht breites Informationsangebot bereit. Für ca. 360 Städte werden etwa Daten zu den Grundstücken sowie den Objektpreisen bzw. Nettokaltmieten in verschiedenen Wohnwertklassen und Objekttypen angegeben. Die Wohnwerte stehen jeweils für eine Mischung aus Lagemerkmale und Qualitätsmerkmalen des Wohnobjektes. Anstelle der oftmals genannten Preisspannen gibt der IVD so genannte Schwerpunktpreise an, die man statistisch als gewichteten Mittelwert ansehen kann.

Eine mit dem IVD Wohn-Preisspiegel vergleichbare Basis bietet der **LBS-Preisspiegel**. Auch hier wird einmal jährlich aktualisiert. Die regionale Differenzierung ist im Vergleich zum IVD-Preisspiegel etwas größer. Zudem wird zwischen Neubau- und Bestandspreisen unterschieden. Dabei werden Preise für Baugrundstücke, freistehende Eigenheime, Reiheneigenheime und Eigentumswohnungen angegeben. Eine Unterscheidung nach Lagen und Wohnwerten findet nicht statt. Stattdessen werden in Ergänzung zum „häufigsten Wert“ Preisspannen für die einzelnen Objektklassen angegeben. Mieten werden nicht beobachtet.

LBS- und IVD-Daten sind unabhängig von den Unterschieden in der Differenzierung hinsichtlich Qualität und Methodik vergleichbar.¹³ Die Daten basieren nicht auf belastbaren statistischen Auswertungen tatsächlicher Abschlüsse bzw. Verträge. Stattdessen werden in den Städten oder Regionen sog. Preisberichterstatter (IVD) angeschrieben und erhalten einen Fragebogen, den sie ausgefüllt zurücksenden. Eine gesonderte Anleitung zum Ausfüllen (IVD) soll typische Fehler vermeiden helfen. So werden die Preisberichterstatter aufgefordert, die Relationen der einzelnen Objekttypen systematisch zu vergleichen und auch die Abweichungen zu Vorjahreswerten auf Plausibilität zu überprüfen. Trotz dieser Versuche der Qualitätssicherung ist letztlich keine homogene Qualität zu erwarten. Zunächst bleibt es dem einzelnen Preisberichterstatter überlassen, wie viel Sorgfalt er auf die Beantwortung der Fragen verwendet. Die Spanne reicht vom eiligen, beiläufigen Ausfüllen bis zu systematisch betriebenen Auswertungen und kleinen „Expertenworkshops“ mit Maklerkollegen und anderen lokalen Experten, bei dem der Bogen im Konsens der Kollegen mit ihrem jeweils spezifischen Erfahrungshintergrund ausgefüllt wird. Bei der zentralen Auswertung der Daten können zwar standardisierte Plausibilitätsprüfungen durchgeführt werden. Doch bleiben die Bandbreiten möglicher Fehler so groß, dass insbesondere Preisentwicklungen nicht präzise

¹³ Auch die Daten der Bulwien AG basieren im Wesentlichen auf IVD-Daten und sind von daher mit den gleichen Schwächen behaftet. Daraus entwickelte Indizes (wie zum Beispiel der Bundesbank) versuchen zumindest grobe Struktureffekte (nach Region unterschiedliche Zusammensetzung der Transaktionen) auszugleichen.

genug beschrieben werden können.

Die Daten aus Maklerbefragungen können aus den genannten Gründen nicht für die Bildung eines Regionalindex Wohnkosten herhalten. Zum einen ist eine objektive Beurteilung der Qualität kaum möglich, ohne aus anderen Quellen über Daten mit unzweifelhaft hoher Qualität zu verfügen. Zum zweiten bieten auch die Maklerbefragungen keine flächendeckende Datenbasis.

3.2.2 Daten von Banken und banknahen Institutionen

Fast jede Immobilientransaktion ist mit einer Finanzierung durch eine Bank verbunden¹⁴. Die Bank erfasst bei jeder Kreditzusage standardmäßig eine Reihe von Daten, um ihr Kreditportfolio nach verschiedenen Kriterien analysieren und bewerten zu können. Im Zentrum stehen dabei – im Zuge der Subprime-Krise mehr denn je – vermehrt Kreditrisikoanalysen, die Objektcharakteristika (Kaufpreis, Lage, Größe/Wohnfläche, Bauform, Zustand, Mieteinnahmen) und auch Haushaltscharakteristika (Einkommen, Alter, Berufsgruppe etc.) miteinander kombinieren. Gleichzeitig besteht ein Interesse daran, zeitnahe Verkehrswerte für die beliebigen Objekte zu erhalten, um die im Schadensfall zu erzielenden Verkaufserlöse realistisch einschätzen zu können. Insofern verfügen die Banken in aller Regel über sehr differenzierte Preisdaten in hohen Fallzahlen. Die Qualität der Daten ist generell als sehr hoch einzuschätzen, weil sie auf tatsächlichen Transaktionen beruhen.

In der Bankenlandschaft gibt es an verschiedenen Stellen Bemühungen zum Aufbau einer systematischen Datenbasis zur Generierung zeitnaher Verkehrswerte und Mietpreise unterschiedlicher Objektklassen. Ein Beispiel für diese Bemühungen ist die Transaktionsdatenbank des **Verbandes deutscher Pfandbriefbanken e.V.** (vdp)¹⁵. Hierin werden derzeit Daten zu Preis¹⁶, Standort, Größe, Baualter, Ausstattung und Zustand von 11 Mitgliedsinstituten gepoolt. Vier weitere Mitglieder haben bereits Interesse an einer Beteiligung angemeldet. Darüber hinaus wird auch mit Nicht-Mitgliedern über eine Teilnahme gesprochen. Seit 2004 sind so bereits 300.000 Datensätze in die Datenbank eingeflossen, die jährlich durch die HVB Expertise GmbH mittels hedonischer Modelle analysiert werden. Dabei sind sowohl Miet- als auch Kaufobjekte enthalten.

Neben der Analyse der Transaktionsdatenbank des vdp, unternimmt die **HVB Expertise GmbH** auch eigene Anstrengungen zur Errechnung von Immobilienpreisindizes. Schon die Internetpräsentation der HVB Expertise erlaubt die Abfrage von Preisdaten zu derzeit über

¹⁴ Oft wird ein Objekt durch mehrere Kredite bei zum Teil unterschiedlichen Instituten finanziert.

¹⁵ Vgl. auch: Verband Deutscher Pfandbriefbanken: Immobilienbanking 2008 / 2009 – Professionelles Immobilienbanking. Fakten und Daten. Berlin 2008.

¹⁶ Ist kein Transaktionspreis verfügbar, wird auf Marktwerte zurückgegriffen.

1000 Städten und Gemeinden. Dabei lassen sich über das Archiv z. T. Übersichten der letzten zehn Jahre abrufen. Die Aktualisierung erfolgt jedoch nicht in einem regelmäßigen Turnus. Unterschieden werden jeweils vier Lagequalitäten sowie verschiedenen Objektklassen. Derzeit ist aber nicht klar, ob die HVB Expertise ihr frei zugängliches Datenangebot in dieser Form aufrechterhält. Bereits heute stehen kartografische Darstellungen nicht mehr frei zur Verfügung.

Bei der systematischen Ableitung ihrer Preisdaten kann die HVB Expertise auf den Datenbestand der Muttergesellschaft zurückgreifen. Dieser umfasst mehrere Hunderttausend Objekte und wächst jährlich um rund 60.000 neue Fälle. Parallel nutzt die HVB Expertise ein bundesweites Netz von Wertgutachtern, die mit Blick auf die aktuellen Kreditanträge und auch im Auftrag Dritter Objektbewertungen durchführen. Die hierbei oftmals angewandten Vergleichswertverfahren erzeugen einen zusätzlichen Datenstrom, der zusätzlich in die Preisbeobachtung eingebunden werden kann. Trotz dieser Maßnahmen ist das Bundesgebiet zum jetzigen Zeitpunkt bei weitem noch nicht vollständig in das Projekt eingegangen. Hierdurch wird deutlich, wie problematisch die flächendeckende Marktbeobachtung sogar mit Hilfe hunderttausender Fälle ist.

Die HVB Expertise GmbH hat sich in ihren Arbeiten für eine hedonische Modellbildung entschieden. Einen ähnlichen Weg beschreitet **Finpolconsult** auf der Basis von Daten der **Hypoport AG** in einer 2008 veröffentlichten Studie im Auftrag des BBR¹⁷. Im Datensatz dieser Studie sind insgesamt 197.023 Kreditfälle aus den Jahren 2003 – 2007 geführt, wobei jedoch lediglich Kauf und Neubau in die Stichprobe Eingang finden. Für jedes Objekt sind dabei zahlreiche Merkmale erfasst (Baualter, Nutzungsart, Wohnungstypus...), die zudem durch Regionskennzahlen des BBR (z.B. siedlungsstrukturelle Kreis- und Gemeindetypen) ergänzt wurden. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Daten grundsätzlich für die Bildung hedonischer Modelle eignen und hierfür auch den nötigen Umfang haben. Die Bildung von Regionalindizes wird dagegen zum jetzigen Zeitpunkt nur aus eben diesen Modellen heraus für möglich gehalten. Für regionalisierte Regressionsansätze wäre, so die Studie, entweder die Zusammenführung verschiedener Datensätze oder die Nutzbarmachung der Gutachterausschussdaten (Vgl. Abschnitt 3.1.4) von Nöten.

Die Diskussion zeigt, dass die Daten von Banken und banknahen Institutionen sich aufgrund ihrer hohen Verlässlichkeit und Differenzierung für die Bildung hedonischer Modelle eignen und somit eine mögliche Basis für einen Regionalindex Wohnkosten bilden. Fraglich ist jedoch zum einen, ob es gelingt, über das Pooling der Daten – hier liefert der vdp

¹⁷ Dübels, H.-J. & Iden, S.: Hedonischer Immobilienpreisindex Deutschland, April 2008, Berlin.

derzeit den vielversprechendsten Ansatz – eine ausreichende Basis für eine hohe regionale und zeitliche Auflösung zusammenzuführen. Derzeit verbleiben unter der Gleichverteilungsannahme aus der vdp-Transaktionsdatenbank lediglich etwa 700 Fälle je Kreis in einem Zeitraum von vier Jahren. Zum anderen liegen den Banken Mietpreise nur bedingt vor. Nach Aussage des vdp ergibt sich oftmals das Problem, dass Mieten nicht objektscharf, sondern lediglich für einen Objektkomplex erfasst sind. Schließlich stehen zum jetzigen Zeitpunkt auch noch keine Daten von Banken für die Öffentlichkeit zur Verfügung. Inwiefern sich dies in Zukunft ändert, ist derzeit noch offen.

3.2.3 Beobachtung und Analyse von Angebotsdaten

Als frei zugängliche Daten zu Wohnungspreisen werden Wohnungsinserate regelmäßig auch zu Zwecken der Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsmarktbeobachtung ausgewertet¹⁸. Mittlerweile finden sich die meisten Inserate – zum Teil auch von Zeitungen – im Internet wieder. Darüber hinaus haben sich in den letzten Jahren einige Immobilienbörsen etabliert (z.B. Immobilien Scout GmbH). Ähnlich wie in den Zeitungen selbst wird hier fast das gesamte Spektrum des Wohnungsmarktes gespiegelt. Die elektronische Erfassung erleichtert dabei die Sammlung und Auswertung der Daten. So verfolgt die **IDN Immodaten GmbH** den Ansatz, verschiedene Quellen automatisiert zu einer einzigen Datenbank zusammenzufügen. Derzeit werden hier regelmäßig bereits über hundert Quellen auf Inserate durchsucht und die entsprechenden Objekte zentral erfasst. Hieraus ergibt sich eine Datensubstanz von monatlich 2,6 Millionen Anzeigen. Umfangreiche Kategorisierung, wie etwa nach Angebotsart (kaufen, mieten), Nutzungsart (Wohnraum, Gewerbe, unbebautes Land etc.) oder Objektart (Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus etc.) ermöglichen eine detaillierte Beobachtung des Wohnungsmarktes in seiner gesamten Breite. Dabei können doppelte Anzeigen gefiltert werden. Inzwischen verwendet auch das BBR die Daten der IDN in seinem Datenportfolio zur Beobachtung von Mieten und Immobilienpreisen. Daneben verwenden auch zahlreiche Unternehmen, wie etwa die F+B GmbH und auch empirica diese Daten.¹⁹

Per Definitionem bringen Angebotsdaten jedoch ein grundlegendes Problem mit sich: Sie liefern keine Informationen über tatsächliche Abschlüsse. Insofern ist bei der Analyse absoluter Werte Vorsicht geboten. Ungeachtet dessen ist jedoch anzunehmen, dass die Untersuchung der Marktdynamik weniger problembehaftet ist, da systematische Verzerrungen

18 So führt z.B. das BBR regelmäßig Analysen auf Basis von Angebotsdaten durch, etwa: BMVBS / BBR (Eds.): Housing and Real Estate Markets in Germany 2006 – Brief Summary. BBR-Online-Publikation 08/2008. urn:nbn:de:0093-ON0808RG13.

19 empirica erstellt aus den IDN-Daten bereits diverse Marktberichte, bei denen nach entsprechender Bereinigung und Aufbereitung der Daten auch hedonische Verfahren zum Einsatz kommen.

– sofern vorhanden – bei der Betrachtung von Wachstumsraten nicht ins Gewicht fallen. Dagegen dürfte das Problem teilweise fehlender Informationen schwerer wiegen. Oftmals ist z. B. die genaue Adresse in den Inseraten nicht enthalten oder es kommt zu Problemen bei der Auslese der jeweiligen Quellen, so dass einzelne Informationen im Datensatz der IDN fehlen. Somit ist zu erwarten, dass der Datensatz bei Reduktion auf auswertbare Teile erheblich an Umfang verliert. Insofern erscheint die Angabe von 2,6 Millionen recht hoch gegriffen.

Vor diesem Hintergrund kann die Direktkooperation mit einem der großen Internetportale als Alternative in Betracht gezogen werden. Hieraus lassen sich im Wesentlichen zwei Vorteile ableiten. Zum einen verfügen die großen Portale über mehr Informationen als in den Inseraten enthalten sind. So bietet sich hier beispielsweise auch die Möglichkeit, die Nachfrageseite genauer zu beleuchten. Es liegen schon heute von Seiten der Immobilien Scout GmbH Marktberichte vor, die Angebot und Nachfrage bzgl. verschiedener Objektmerkmale (Preis, Lage, Größe etc.) in Verbindung bringen. Darüber hinaus werden Objektaufrufe protokolliert sowie oft die exakte Adresse und weitere Objektmerkmale erfasst, die im Rahmen der IDN-Daten allenfalls durch die Objektbeschreibung berücksichtigt werden (z.B. Balkon). Hieraus ergibt sich für die vorliegende Fragestellung eine insgesamt verlässlichere Datenbasis.

Zum anderen bemüht sich die Immobilien Scout GmbH auch zunehmend um Abschlussdaten, indem die Kunden des Immobilienportals aufgefordert werden, beim Austragen der Objekte den tatsächlich erzielten Preis einzugeben. Ziel hierbei ist, für bestimmte Objekttypen und Regionen systematische Unterschiede in den Abweichungen zwischen Angebot und Abschluss zu erkennen. Hieraus könnte sich auch die Möglichkeit einer Immobilienbewertung ergeben.

3.3 Zwischenfazit: Angebotsdaten als Datenbasis eines regionalen Wohnpreisindex

Trotz der geschilderten Schwierigkeiten scheinen zum jetzigen Zeitpunkt Angebotsdaten der einzige Ansatzpunkt für einen bundesweiten, regional gegliederten Index Wohnkosten zu sein, sofern dieser den Anforderungen öffentlicher Akteure genügen soll. Hauptargument sind dabei die außerordentlich hohen Fallzahlen, welche die Bildung hedonischer Modelle und eine vergleichsweise hohe räumliche und zeitliche Auflösung ermöglichen sollten. Fraglich bleibt jedoch, inwiefern eine Verzerrung daraus entsteht, dass Informationen über tatsächliche Abschlüsse derzeit weitestgehend fehlen. Ergänzend sollten also Daten zur Validierung der Angebotsdaten hinzugezogen werden. Hier bieten sich für das Segment „Kauf“ entweder Gutachterausschussdaten, Bankdaten oder Transaktionsdaten von

Internetportalen an. Schwieriger wird eine solche Validierung im Segment „Mieten“. Hier können neben Internetportalen möglicherweise öffentliche Erhebungen als Benchmark herhalten. Das SOEP bietet zudem die Möglichkeit, innerhalb einer Quelle, Bestandsmieten mit Neu- / Wiedervermietungsmieten zu vergleichen.

4. Wie valide sind Angebotsdaten für den Wohneigentumsmarkt? – Eine einführende Analyse

Wie die bisherige Diskussion verdeutlicht, ist im Vorfeld einer Indizierung von Angebotspreisen zu untersuchen, in welchem Umfang Abweichungen zwischen Angebots- und Transaktionspreisen (im Weiteren auch „Preiskorrektur“) auftreten und ob sich hier systematische Verzerrungen zeigen, welche die Notwendigkeit einer Bereinigung von Angebotsdaten nach sich ziehen. Im Folgenden wird daher auf Basis der Daten einer Maklerorganisation²⁰ versucht, diese Abweichungen zunächst deskriptiv zu erfassen und im Anschluss mit Blick auf mögliche Systematiken zu analysieren.

4.1 Überblick über die Datenbasis der Analyse

Der vorliegende Datensatz stammt aus einer Maklerbefragung in Nordrhein-Westfalen. In der Stichprobe sind dabei – nach Bereinigung um Ausreißer – 5944 Kauffälle²¹ der Zeit von Juli 2007 bis Juni 2008 von Eigentumswohnungen (ETW) und Einfamilienhäusern (EFH) erfasst. Letzteres Segment beinhaltet dabei sowohl Einfamilien- als auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Im Datensatz enthalten sind die Angaben Postleitzahl, Erstangebots- und Transaktionspreis, Baujahr, Grundstücks- und Wohnfläche sowie Zimmerzahl. Für beide Preise liegen auch die entsprechenden Daten vor, so dass sich die Verweildauer des Objektes am Markt errechnen lässt. Es zeigen sich im Mittel folgende Werte für die Abweichung von Transaktions- zu Angebotspreis:

Tabelle 1: Statistische Kenngrößen der Abweichung von Transaktions- zu Angebotspreisen

	Eigentumswohnungen	Einfamilienhäuser
Mittelwert	-7,52%	-8,11%
Median	-4,35%	-5,93%
Varianz	1,54%	1,04%
N	2014	3127
N mit Abw. > 0	144	131
N mit Abw. = 0	541	597

²⁰ Wir danken der LBS NRW für die Bereitstellung des Datensatzes.

²¹ Mietobjekte sind im Datensatz nicht erfasst.

Die Transaktionspreise liegen also im Durchschnitt – wie erwartet – etwa 8% unter den Angebotspreisen. Dabei zeigt sich eine im Betrag signifikant²² kleinere Abweichung im Segment der Eigentumswohnungen. Eine mögliche Erklärung hierfür liegt in der grundsätzlich besseren Vergleichbarkeit von Wohnungen gegenüber Einfamilienhäusern. Somit können Anbieter im Vorfeld durch gezielte Marktbeobachtung zu einer besseren Einschätzung ihres Objektes gelangen. Insgesamt werden etwa 22% der Angebote ohne Preiskorrektur akzeptiert. Bemerkenswert ist zudem, dass es den Anbietern in etwa 5% der Fälle sogar gelingt, einen Abschluss oberhalb ihres Angebotes zu erzielen.

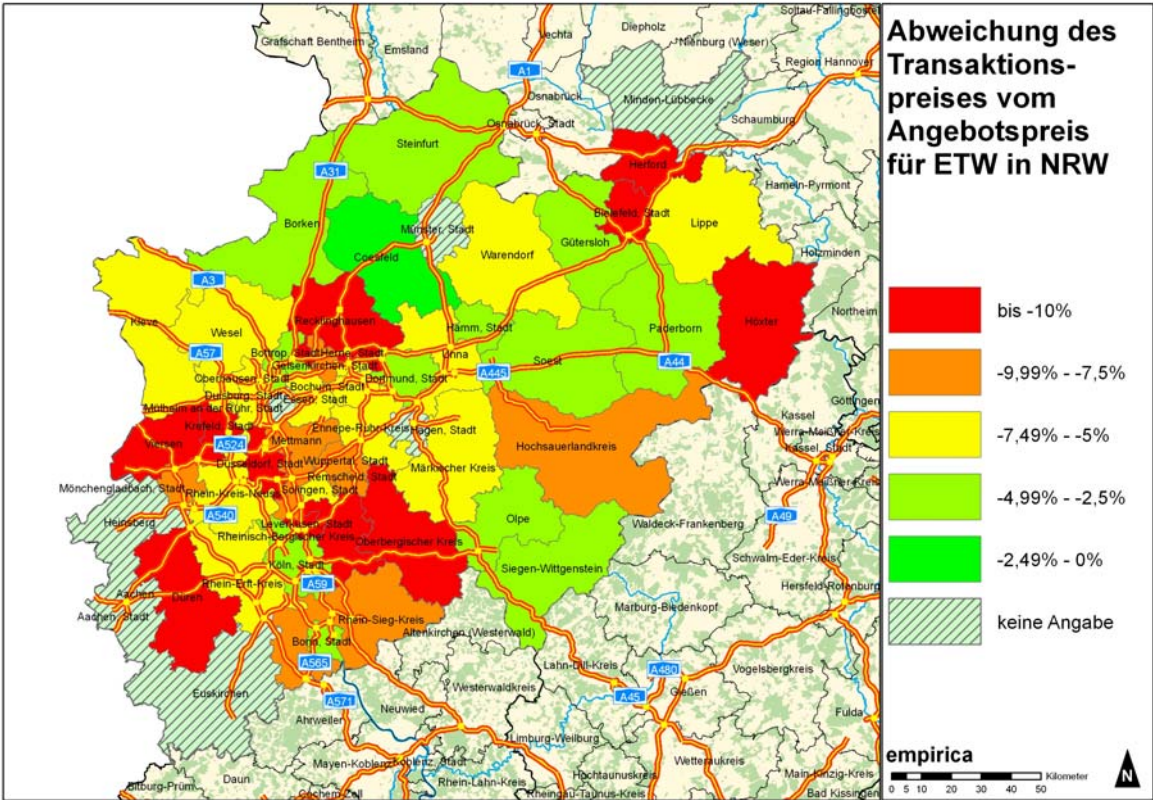
Mit Blick auf die übergeordnete Fragestellung nach einem regionalen Preisindex Wohnkosten ist nun von Interesse, ob sich die Abweichungen regional unterscheiden. Aufgegliedert nach den Kreisen zeichnen sich hier erhebliche Unterschiede ab (Vgl. Abbildungen 1 und 2). Zum Teil sind diese Differenzen durch geringe Fallzahlen (z.B. Heinsberg, durchschnittliche Abweichung bei Häusern: -10%) zu erklären²³. Andererseits zeigen sich aber auch darüber hinaus große Unterschiede. So weist etwa der Kreis Herford im Segment EFH im Durchschnitt mehr als doppelt so hohe Abweichungen auf wie der Kreis Steinfurt (-7,8% zu -3,0%).

Insgesamt geben die aufgeführten Karten erste Hinweise auf die Komplexität der Frage nach einer „regionalen Systematik“ in den Preiskorrekturen. Zwar weisen im Markt für EFH insbesondere ländliche Kreise mit größerer Distanz zu Ballungsgebieten tendenziell auch größere Preiskorrekturen auf, während sich in den Ballungsgebieten selbst im Schnitt geringere Abweichungen einstellen, aber auch hier zeigen ländliche Kreise wie der Hochsauerlandkreis im Vergleich betragsmäßig überraschend geringe Durchschnittswerte. Noch undurchsichtiger ist die Lage im Markt für Eigentumswohnungen. Hier weisen ländliche Kreise, wie Olpe oder Borken – wenn auch teilweise bedingt durch geringe Fallzahlen – kleine Preiskorrekturen auf, während z.B. in Düsseldorf die Angebote im Durchschnitt 11,7% über den Abschlusspreisen liegen. Schon diese kursorische Diskussion lässt erahnen, dass eine Systematik in den regionalen Unterschieden von Preiskorrekturen schwer greifbar ist. In den nachfolgenden Abschnitten (insb. Abschnitt 4.3) wird diese Frage daher näher analysiert.

²² Die Irrtumswahrscheinlichkeit beträgt 1%

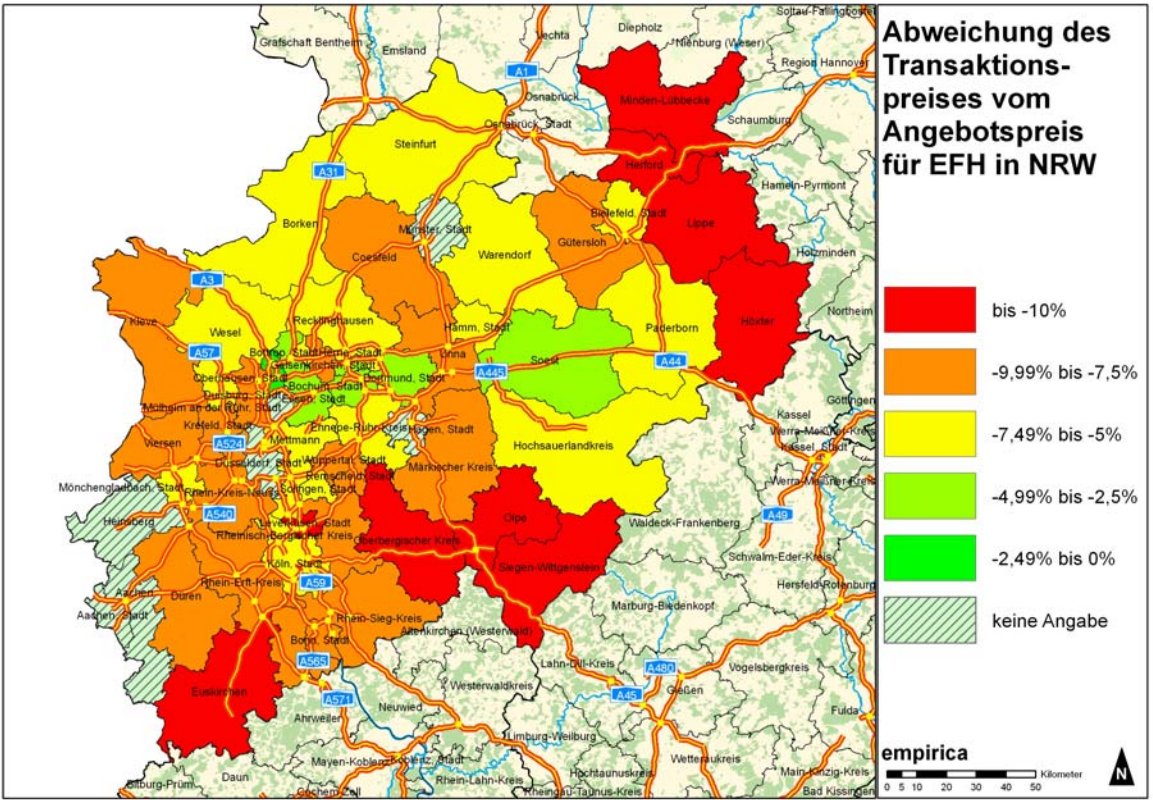
²³ In den Abbildungen 1 und 2 sind Kreise mit weniger als 10 Fällen daher mit „Keine Angabe“ markiert, um ein Mindestmaß an Aussagekraft zu gewährleisten.

Abbildung 1: Durchschnittliche Preiskorrekturen für Eigentumswohnungen nach Kreisen



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis LBS NRW

Abbildung 2: Durchschnittliche Preiskorrekturen für Einfamilienhäuser nach Kreisen



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis LBS NRW

4.2 Analyse möglicher Einflussfaktoren auf die Preiskorrektur

Fraglich ist nun, inwiefern in den Abweichungen eine Systematik nachzuweisen ist. Diese Frage hat zunächst zwei Dimensionen: Zum einen könnten marktstrukturelle Unterschiede für die Abweichungen verantwortlich sein. Es ist zu vermuten, dass z.B. die wirtschaftliche Entwicklung Einfluss auf die Bevölkerung und somit auf die Nachfrage am Immobilienmarkt hat. Unklar ist jedoch zunächst, wie diese Einflüsse konkret aussehen und ob sie statistisch signifikant sind. Zum anderen lassen sich mögliche Ursachen für systematische Abweichungen von Angebots- und Transaktionspreisen in den Objektcharakteristika suchen. Hier sollte insbesondere das Baujahr von entscheidender Bedeutung sein. Schließlich ist zu erwarten, dass den Anbietern bei neueren Objekten bessere Informationen über den Wert des Objektes zur Verfügung stehen. Aus diesen Vorüberlegungen ergibt sich zunächst der Ansatz einer linearen Regression²⁴ der Preiskorrektur auf verschiedene Objekteigenschaften sowie 53²⁵ Dummyvariablen für die Kreiszugehörigkeit. Von diesen 53 Variablen weisen im Bereich der Eigentumswohnungen 23 einen zumindest schwach signifikanten Effekt²⁶ auf. Im Markt für EFH sind es dagegen nur 5. Diese Zahlen lassen zwei Schlüsse zu: Einerseits liegen zwar statistisch signifikante „Regionaleffekte“ vor, andererseits sind diese aber vor allem im Häusermarkt nicht von zentraler Bedeutung. Die Schätzwerte für die Koeffizienten der Variablengruppe der Objektcharakteristika²⁷ ergeben sich wie folgt:

Tabelle 2: Koeffizienten der Objektcharakteristika aus der linearen Regression, Eigentumswohnungen

ETW	Nicht standard. Koeffizienten		Standard. Koeffizienten	Signifikanz
	Koeffizient	Standardfehler	Koeffizient	
Konstante	-0,0945	0,0225		0,0000
Verweildauer in Wochen	-0,0006	0,0001	-0,2398	0,0000
unter 40m ²	-0,0117	0,0188	-0,0188	0,5353
40m ² - 60m ²	-0,0031	0,0089	-0,0120	0,7282
60m ² - 80m ²	-0,0073	0,0068	-0,0375	0,2803
100m ² - 120m ²	-0,0051	0,0095	-0,0171	0,5923
über 120m ²	-0,0053	0,0114	-0,0145	0,6405
1900 < Baujahr < 1940	0,0130	0,0153	0,0278	0,3962
Baujahr 40er	-0,1153	0,0603	-0,0564	0,0562
Baujahr 50er	0,0061	0,0131	0,0162	0,6420
Baujahr 60er	-0,0283	0,0097	-0,1109	0,0037
Baujahr 70er	-0,0136	0,0089	-0,0603	0,1296
Baujahr 90er	0,0124	0,0098	0,0487	0,2068
Baujahr 2000er	0,0651	0,0100	0,2633	0,0000

²⁴ In den hier diskutierten Modellen wird die Methode der kleinsten Quadrate verwendet.

²⁵ Nordrhein-Westfalen setzt sich aus 54 Kreisen und kreisfreien Städten zusammen. Düsseldorf dient jedoch als Referenzklasse, so dass nur 53 Variablen in das Modell eingehen.

²⁶ Signifikanzniveau: 10%

²⁷ Nicht enthalten sind hier die Grundstücksgrößen, da diese in einem weiteren Regressionsansatz keine Signifikanzen aufweisen.

Tabelle 3: Koeffizienten der Objektcharakteristika aus der linearen Regression, Einfamilienhäuser

EFH	Nicht standard. Koeffizienten		Standard. Koeffizienten	Signifikanz
	Koeffizient	Standardfehler	Koeffizient	
Konstante	-0,0649	0,0212		0,0022
Verweildauer in Wochen	-0,0011	0,0001	-0,3406	0,0000
unter 80m ²	-0,0090	0,0105	-0,0231	0,3945
100m ² - 120m ²	0,0038	0,0073	0,0173	0,6054
120m ² - 140m ²	0,0038	0,0074	0,0175	0,6046
140m ² - 160m ²	0,0125	0,0084	0,0443	0,1390
160m ² - 180m ²	-0,0029	0,0103	-0,0079	0,7788
über 180m ²	-0,0036	0,0091	-0,0116	0,6954
1900 < Baujahr < 1940	-0,0171	0,0080	-0,0720	0,0329
Baujahr 40er	-0,0033	0,0186	-0,0045	0,8586
Baujahr 50er	-0,0116	0,0085	-0,0444	0,1729
Baujahr 60er	-0,0104	0,0082	-0,0414	0,2078
Baujahr 70er	-0,0120	0,0086	-0,0437	0,1661
Baujahr 90er	0,0103	0,0091	0,0348	0,2597
Baujahr 2000er	0,0551	0,0094	0,1823	0,0000

Beide Modelle sind als Ganzes hoch signifikant. Im Segment ETW werden etwa 27,8% der Streuung der Preiskorrekturen erklärt, im Häusermarkt sind es 21,2%.

Erwartungsgemäß kommt der Verweildauer des Angebotes am Markt die in Relation größte Bedeutung zu. Zu beachten ist, dass diese Größe nicht als reines Objektcharakteristikum gesehen werden darf. Vielmehr spielen insbesondere für diese Größe die Marktgegebenheiten eine zentrale Rolle. Dennoch ist durchaus plausibel, dass eine längere Verweildauer zu einer geringeren (also betragsmäßig größeren) Preiskorrektur führt. Ein Anbieter, für dessen Objekt sich kein Käufer findet, wird im Preis nachgeben, was zu einem niedrigeren Transaktionspreis im Vergleich zum Erstangebot führt und damit die prozentuale Abweichung negativer, also kleiner werden lässt. Neben der Verweildauer zeigen sich auch im Bereich der Baujahresklassen die erwarteten Vorzeichen (eine Ausnahme bildet die Klasse 1900 – 1940 im Segment ETW). Bei neueren Bauten sind die Fehleinschätzungen der Anbieter im Betrag tendenziell geringer²⁸, bei alten Objekten tendenziell höher als in der Referenzklasse der 80er-Jahre-Bauten. Im Segment ETW werden zudem Objekte aus den 60er Jahren signifikant überschätzt. Keine Signifikanzen zeigen sich dagegen für die Wohnflächengrößen. Auch dies erscheint durchaus plausibel.

²⁸ Das positive Vorzeichen des Koeffizienten impliziert, dass Objekte in dieser Klasse eine mathematisch größere, also weniger negative Abweichung des Transaktionspreises vom Angebotspreis aufweisen als in der Referenzklasse.

4.3 Erklärungsansätze für regionale Unterschiede

Die Regressionsanalyse hat gezeigt, dass sich für die Dummyvariablen, welche die Kreiszugehörigkeit eines Objektes beschreiben, zum Teil signifikante Koeffizienten ergeben. Schätzt man dieselbe Gleichung, ohne den Einfluss der Kreiszugehörigkeit zu berücksichtigen, so sinkt das angepasste Bestimmtheitsmaß der Regression von 22,6% auf 15% (ETW) bzw. von 17,6% auf 17,2% (EFH). Damit bestätigt sich der Eindruck, dass regionale Faktoren im Markt für Einfamilienhäuser einen weitaus geringeren, statistisch kaum greifbaren Einfluss auf Schätzfehler von Seiten der Anbieter haben, als im Markt für Eigentumswohnungen. Hier ist ein solcher Einfluss jedoch durchaus signifikant. Im Folgenden werden daher zwei weitere Regressionen sowie zwei Fallstudien durchgeführt, um mögliche Ursachen dieser Signifikanzen zu identifizieren.

4.3.1 Kreistyp, Arbeitslosenquote und Bevölkerungszahlen als mögliche Ursachen

Das BBR teilt die Kreise im Bundesgebiet in neun Typen ein und fasst diese wiederum in vier Typen zusammen: Kernstädte, verdichtetes Umland (städtisches Umland), ländliches Umland und ländlicher Raum²⁹. Diese Kreistypen werden nun als Dummyvariablen in das Modell eingebracht, wobei die Kernstadt jeweils als Referenzklasse gilt. Dahinter steht die Hypothese, dass Akteure in dichteren, städtischen Märkten über bessere Information verfügen und somit ihr eigenes Angebot besser einschätzen könnten. Neben den Kreistypen gehen außerdem die Arbeitslosenquote und das Wanderungssaldo in die Regressionen ein. Dabei wird zunächst auf die Werte von 2007 eingegangen (Regression 3) und in der Folge auf die durchschnittliche Änderungsrate dieser Größen von 2003 bis 2007 (Regression 4). Hintergrund ist hier, dass wachsende, wirtschaftlich starke Märkte aufgrund der steigenden Nachfrage im Schnitt geringere Preiskorrekturen aufweisen könnten. Für die geschätzten Koeffizienten folgt³⁰:

Tabelle 4: Koeffizienten aus der linearen Regressionen ohne "Kreisdummies", ETW

ETW	Regression 3		Regression 4	
	Koeffizient	Signifikanz	Koeffizient	Signifikanz
Konstante	-0,0287	0,1873	-0,0179	0,1237
Verweildauer	-0,0006	0,0000	-0,0006	0,0000
unter 40m ²	-0,0215	0,2676	-0,0186	0,3423
40m ² - 60m ²	-0,0081	0,3632	-0,0034	0,7068
60m ² - 80m ²	-0,0094	0,1733	-0,0076	0,2735
100m ² - 120m ²	-0,0027	0,7759	-0,0027	0,7812
über120m ²	-0,0026	0,8213	-0,0003	0,9819

²⁹ In Nordrhein-Westfalen treten hiervon nur die drei Erstgenannten auf.

³⁰ Dummyvariablen für die Kreiszugehörigkeit werden nun nicht mehr berücksichtigt.

1900 < Baujahr < 1940	0,0071	0,6395	0,0039	0,7974
Baujahr 40er	-0,1134	0,0624	-0,1100	0,0735
Baujahr 50er	-0,0059	0,6487	-0,0059	0,6510
Baujahr 60er	-0,0371	0,0001	-0,0360	0,0002
Baujahr 70er	-0,0197	0,0263	-0,0198	0,0272
Baujahr 90er	0,0077	0,4228	0,0098	0,3164
Baujahr 2000er	0,0608	0,0000	0,0653	0,0000
Städtisches Umland	-0,0031	0,7530	-0,0135	0,0594
Ländliches Umland	0,0281	0,2190	0,0152	0,4773
Arbeitslosenquote 2007 Änderungsrate 03 – 07	-0,0013	0,3917	-0,1596	0,2281
Wanderungssaldo 2007 Änderungsrate 03 – 07	0,00001	0,0000	0,1131	0,0044

Tabelle 6: Koeffizienten aus der linearen Regressionen ohne "Kreisdummyes", EFH

EFH	Regression 3		Regression 4	
	Koeffizient	Signifikanz	Koeffizient	Signifikanz
Konstante	-0,0619	0,0013	-0,0205	0,1141
Verweildauer	-0,0011	0,0000	-0,0011	0,0000
unter 80m ²	-0,0059	0,5728	-0,0061	0,5594
100m ² - 120m ²	0,0034	0,6377	0,0031	0,6711
120m ² - 140m ²	0,0033	0,6573	0,0029	0,6939
140m ² - 160m ²	0,0114	0,1757	0,0115	0,1719
160m ² - 180m ²	-0,0047	0,6439	-0,0047	0,6445
über 180m ²	-0,0042	0,6414	-0,0042	0,6411
1900 < Baujahr < 1940	-0,0193	0,0156	-0,0188	0,0188
Baujahr 40er	-0,0030	0,8733	-0,0025	0,8938
Baujahr 50er	-0,0153	0,0696	-0,0147	0,0805
Baujahr 60er	-0,0146	0,0768	-0,0142	0,0846
Baujahr 70er	-0,0165	0,0565	-0,0167	0,0537
Baujahr 90er	0,0075	0,4053	0,0084	0,3511
Baujahr 2000er	0,0528	0,0000	0,0528	0,0000
Städtisches Umland	-0,0047	0,5804	-0,0147	0,0300
Ländliches Umland	0,0036	0,8073	-0,0052	0,6806
Arbeitslosenquote 2007 Änderungsrate 03 – 07	0,0022	0,0815	0,0767	0,4807
Wanderungssaldo 2007 Änderungsrate 03 – 07	0,000001	0,5411	0,0586	0,1839

Im Vergleich zu den ursprünglichen Schätzungen sinkt das angepasste Bestimmtheitsmaß nun von 22,6% auf 17,2% bzw. 15,5% (ETW) sowie von 17,6% auf 16,5% bzw. 16,6% (EFH). Daraus folgt zunächst, dass die Schätzungen im Segment EFH nun eine geringere Qualität aufweisen als jene ohne jegliche Berücksichtigung von regionaltypischen Variablen (Vgl. Abschnitt 4.3). Daher wird in der Folge bei der Diskussion der Ergebnisse vornehmlich auf den Wohnungsmarkt eingegangen.

Im Segment der Eigentumswohnungen ergibt sich im Vergleich zur ursprünglichen Schätzung zunächst eine zusätzliche Signifikanz für die Klasse der 70er-Jahre-Bauten. Diese

weisen nun eine signifikant kleinere (also betragsmäßig größere) Preiskorrektur auf als ein Referenzobjekt aus den 1980er Jahren. Mit Blick auf die Kreistypen fällt auf, dass zwar – wie erwartet – im städtischen Umland die Abweichungen im Betrag signifikant größer sind als in der Kernstadt, die Preiskorrekturen im ländlichen Umland aber nicht signifikant von jenen in der Kernstadt abweichen. Dieses Ergebnis ist möglicherweise auf die insgesamt nur geringe Fallzahl von Eigentumswohnungen im ländlichen Umland zurückzuführen. Somit entsprechen die Koeffizienten der Kreistypen den Erwartungen. Im Gegensatz dazu überrascht, dass die Arbeitslosenquote weder als Wert aus 2007 noch als durchschnittliche Wachstumsrate von signifikanter Bedeutung ist. Dagegen ist das Wanderungssaldo in beiden Fällen signifikant und weist das erwartete positive Vorzeichen auf. Ein höheres Wanderungssaldo führt, ebenso wie eine höhere Wachstumsrate desselben, zu einer höheren (und damit im Betrag geringeren) Abweichung der Transaktionspreise vom Erstangebot. Dies ist auf die höhere Nachfrage und damit größere Verhandlungsmacht der Anbieter zurückzuführen³¹.

Zusammenfassend führen die hier eingebrachten Variablen³² nicht zu einem stark verbesserten Schätzansatz. Lediglich im Wohnungsmarkt ist die Schätzung überhaupt derjenigen ohne Berücksichtigung von Kreiskennzahlen vorzuziehen. Auch hier reichen die gewählten Parameter jedoch nicht aus, um die Struktur der jeweiligen Kreise treffend zu erfassen. Um dennoch eine Aussage über mögliche Ursachen von regionalen Schwankungen der Preiskorrekturen machen zu können, werden in der Folge mit dem Oberbergischen Kreis und der kreisfreien Stadt Dortmund zwei Fallbeispiele diskutiert.

4.3.2 Zwei Fallbeispiele: Strukturbrüche als Ursache für Preiskorrekturen

Wie aus den Abbildungen 1 und 2 deutlich wird, sind der Oberbergische Kreis (OBK) sowie Dortmund zwei Beispiele, die jeweils ein „Ende“ der Skala der durchschnittlichen Preiskorrekturen repräsentieren. Die dazugehörigen Kennzahlen sind in der nachfolgenden Tabelle dokumentiert:

Tabelle 7: Statistische Kenngrößen der Abweichung von Transaktions- zu Angebotspreisen nach Kreisen

Kreis	Mittelwert ETW	Median ETW	Varianz ETW	N ETW	Mittelwert EFH	Median EFH	Varianz EFH	N EFH
Dortmund	-3,29%	1,59%	0,43%	42	4,81%	3,33%	0,62%	57
Oberbergischer Kreis	14,53%	12,83%	1,80%	42	11,48%	9,13%	1,03%	89

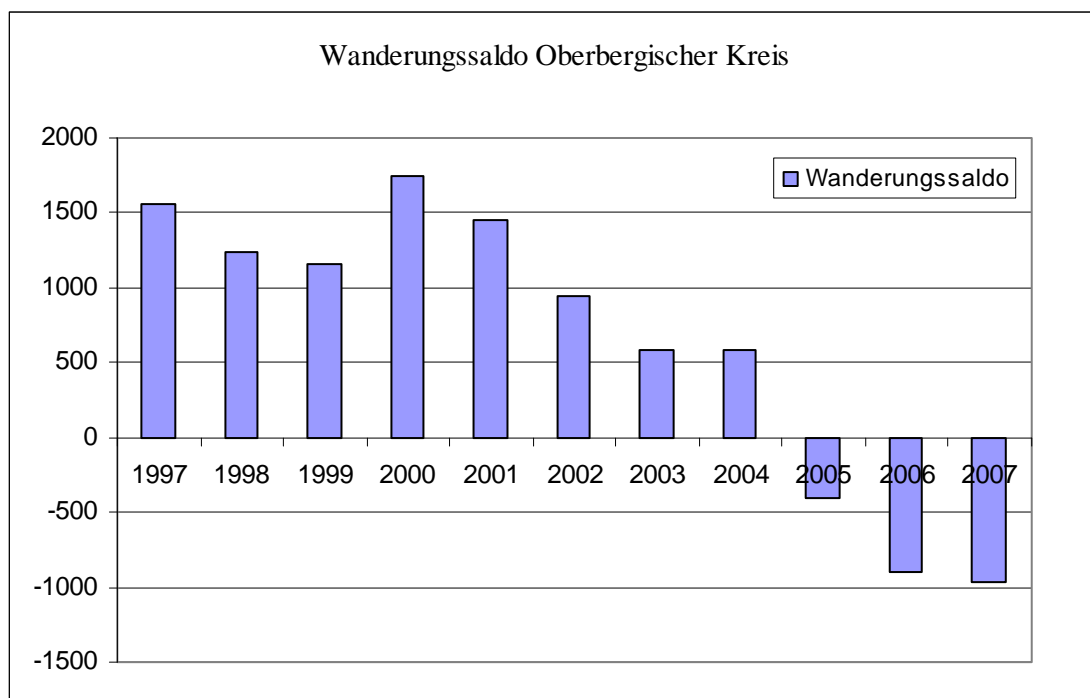
31 Gleichwohl zeigen sich im Häusermarkt hier keine Signifikanzen.

32 Es wurden auch Schätzansätze mit den Größen Bautätigkeit, Bruttoinlandsprodukt / Kopf sowie Bevölkerung unternommen, ohne dass sich bessere Ergebnisse eingestellt hätten.

Ausgehend von der schon zuvor diskutierten These, dass Abweichungen zwischen Transaktions- und Angebotspreis maßgeblich von der Nachfrage abhängen, soll ein genauerer Blick auf die Entwicklung des Wanderungssaldo in beiden Gebieten Aufschluss über mögliche Ursachen der unterschiedlichen Ausmaße der Preiskorrekturen geben.

Zwar basiert die Nachfrage am Wohnungsmarkt vor allem auf der Haushaltsentwicklung, aber die „Richtung der Wanderungen“ wirkt sich natürlich dennoch auf die Wohnungsnachfrage aus. Somit ist eine Analyse der Wanderungssalden durchaus angezeigt. Im OBK zeigt das Wanderungssaldo ein Maximum im Jahr 2000 (Vgl. Abbildung 3). In der Folge gehen die Salden deutlich zurück und liegen ab dem Jahr 2005 sogar im negativen Bereich.

Abbildung 3: Zeitverlauf des Wanderungssaldo im Oberbergischen Kreis



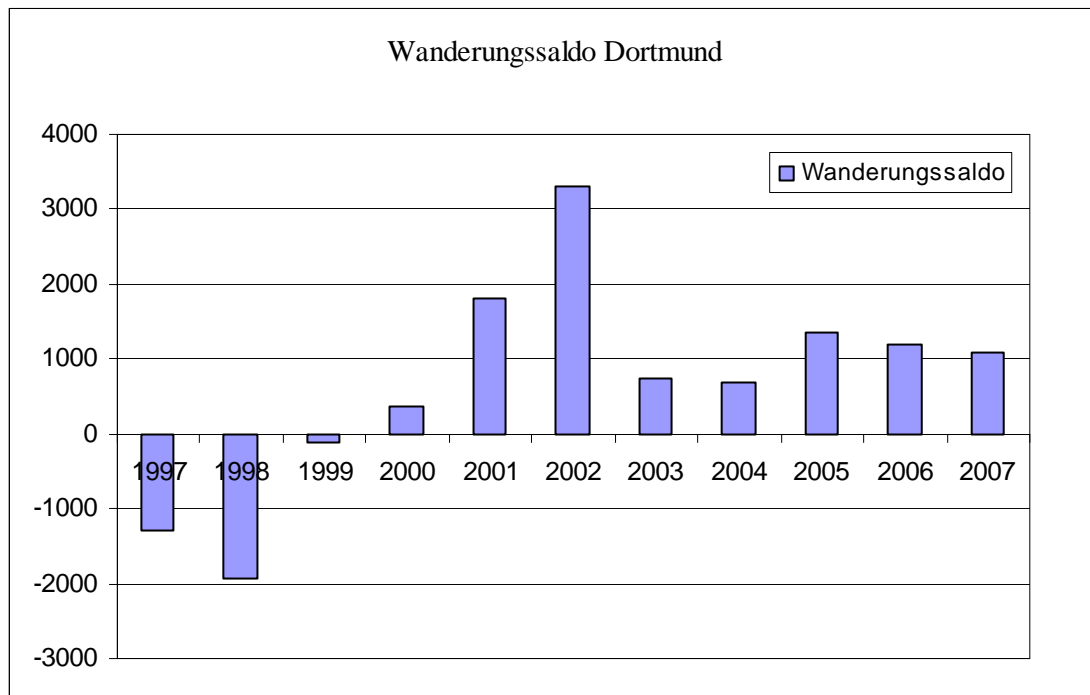
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Dieser Entwicklung entsprechend kann tendenziell von einer aktuell abgeschwächten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ausgegangen werden, was dazu führen könnte, dass die zunächst angestrebten Angebotspreise derzeit im Endeffekt nicht erzielt werden können, also zu hoch liegen. Dabei können die vorliegenden Schwankungen durchaus im Rahmen eines Konjunkturzyklus liegen, so dass in Zukunft wieder mit zunehmender Nachfrage zu rechnen ist.

Im Vergleich wird nun die kreisfreie Stadt Dortmund hinzugezogen, die im Mittel nur geringe Preiskorrekturen aufweist. Hier zeigt sich mit Blick auf die Entwicklung der Wanderungssalden ein Maximum im Jahr 2002. 2003 sind die Wanderungszahlen zwar

deutlich eingebrochen, haben sich dann aber leicht erholt und stabilisiert. In der jüngeren Vergangenheit lagen also in Dortmund im Gegensatz zum OBK keine größeren Nachfrageschwankungen in Folge der Wanderungssalden vor. Gleichzeitig bietet der Dortmunder Immobilienmarkt den Akteuren eine breitere Informationsbasis, woraus sich ebenfalls geringere Abweichungen ergeben. Dies hatten auch die Regressionen durch den signifikant negativen Koeffizienten des Kreistypen „städtisches Umland“³³ gegenüber der Kernstadt gezeigt.

Abbildung 4: Zeitverlauf der Bevölkerung in Dortmund



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Insgesamt lässt sich aus den Fallstudien folgern, dass Wanderungssalden allein nicht ausreichen, um hohe Abweichungen von Transaktions- und Angebotspreis zu induzieren. Vielmehr scheint der Volatilität der jüngeren Entwicklung große Bedeutung zuzukommen. So findet sowohl im OBK als auch in Dortmund derzeit ein Rückgang des Wanderungssaldos statt. Dennoch finden sich in Dortmund geringere Preiskorrekturen. Der Schlüssel könnte in der Entwicklung der vergangenen fünf Jahre zu liegen. Während sich Immobilienmarktakteure in Dortmund seit einigen Jahren auf stabile Wanderungssalden einstellen können, sieht sich der Markt im OBK mit einer volatilen Entwicklung mit derzeit sogar negativen Wanderungssalden konfrontiert. Insofern scheint hier ein Strukturbruch vorzuliegen, auf den sich der Markt derzeit noch nicht eingestellt hat.

33 Der OBK fällt in diese Kategorie.

4.4 *Zwischenfazit: Angebotsdaten sind mit Einschränkungen nutzbar*

Um 7,52% (Median: 4,35%) liegen die Transaktionspreise von Eigentumswohnungen unter dem Erstangebot. Im Markt für EFH sind es 8,11% (Median: 5,93%). Diese Zahlen machen deutlich, dass tatsächlich eine z.T. erhebliche Abweichung der Transaktionspreise gegenüber den Angebotspreisen vorliegt. Dennoch hat die Analyse der Daten Nordrhein-Westfalens gezeigt, dass Angebotsdaten sich – bedingt – für die Bildung eines Regionalindex Wohnkosten eignen. Zum einen zeigen sich gerade im Häusermarkt kaum regionale Systematiken in den Preiskorrekturen. Mit Hilfe der Objektcharakteristika lassen sich hier je nach Schätzansatz etwa 17% der Abweichungen erklären. Problematischer sind die Resultate im Segment der Eigentumswohnungen. Hier zeigen sich vermehrt regionale Unterschiede, die sich nicht allein auf strukturelle Kennzahlen zurückführen lassen. Vielmehr scheint eine Einzelfallanalyse mit besonderem Augenmerk auf Strukturbrüche angebracht. Der Frage nach der Bedeutung dieser Strukturbrüche sollte auch in nachfolgenden Untersuchungen von Preiskorrekturen weiter nachgegangen werden. Dennoch kann auch für Eigentumswohnungen ein Bestimmtheitsmaß von etwa 15% erreicht werden. Eine wichtige Kenngröße in beiden Marktsegmenten ist dabei die Verweildauer des Angebotes. Wie bereits zuvor diskutiert ist anzunehmen, dass auch diese in engem Zusammenhang mit der jeweiligen Marktcharakteristik steht und insofern nicht isoliert interpretiert werden kann.

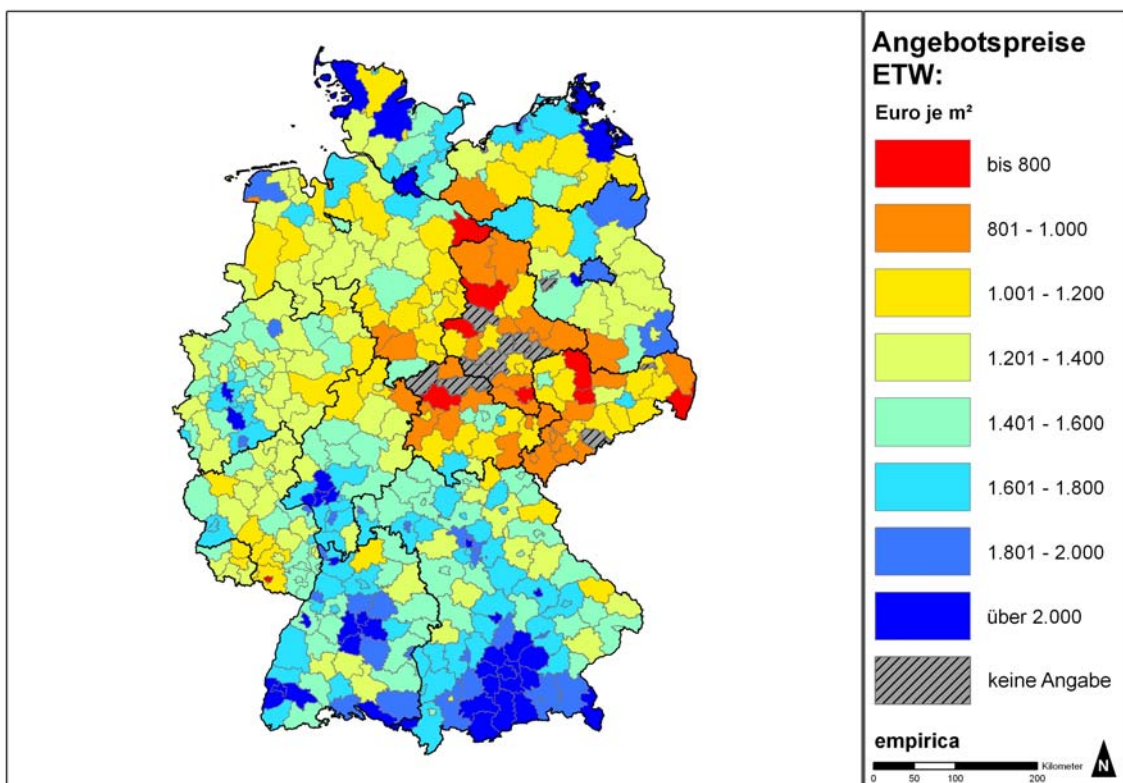
5. **Ein regionaler Immobilienpreisindex auf Basis von Angebotsdaten**

Die statistische Analyse führt nun zu der Möglichkeit, Angebotsdaten mit Hilfe von erfassten Objektcharakteristika einerseits und den geschätzten Koeffizienten der Regression andererseits (Vgl Abschnitt 4.2) zu bereinigen. Es wird also anhand der bisherigen Resultate versucht, die Objekte aus der Datenbank von IDN Immodaten in ihrem Preis zu bereinigen. Um Verzerrungen im Zeitverlauf zu minimieren wird dabei zunächst lediglich auf denselben Zeitraum wie zuvor zurückgegriffen. Nach Bereinigung um Ausreißer und doppelte Einträge umfasst der Datensatz rund eine Millionen Angebote von Einfamilienhäusern und etwa 875.000 Angebote von Eigentumswohnungen im Bundesgebiet. Weiterhin wird nur die Flächenklasse 100m² – 120m² berücksichtigt, um dem Problem der Verzerrung der Ergebnisse durch unterschiedliche Marktstrukturen ohne aufwendige hedonische Verfahren zu begegnen. Damit verbleiben noch etwa 290.000 ETW-Angebote und 275.000 EFH-Angebote im Datensatz. In den nachfolgenden Karten sind die Angebotspreise pro Quadratmeter dieser Objekte im Mittelwert auf Kreisebene dargestellt. Dabei werden die

Ergebnisse sowohl vor als auch nach der vorgenommenen Preiskorrektur für die Märkte EFH und ETW dokumentiert. Für Kreise, in denen weniger als 30 Angebote für den Referenzzeitraum vorliegen wird dabei keine Angabe gemacht.

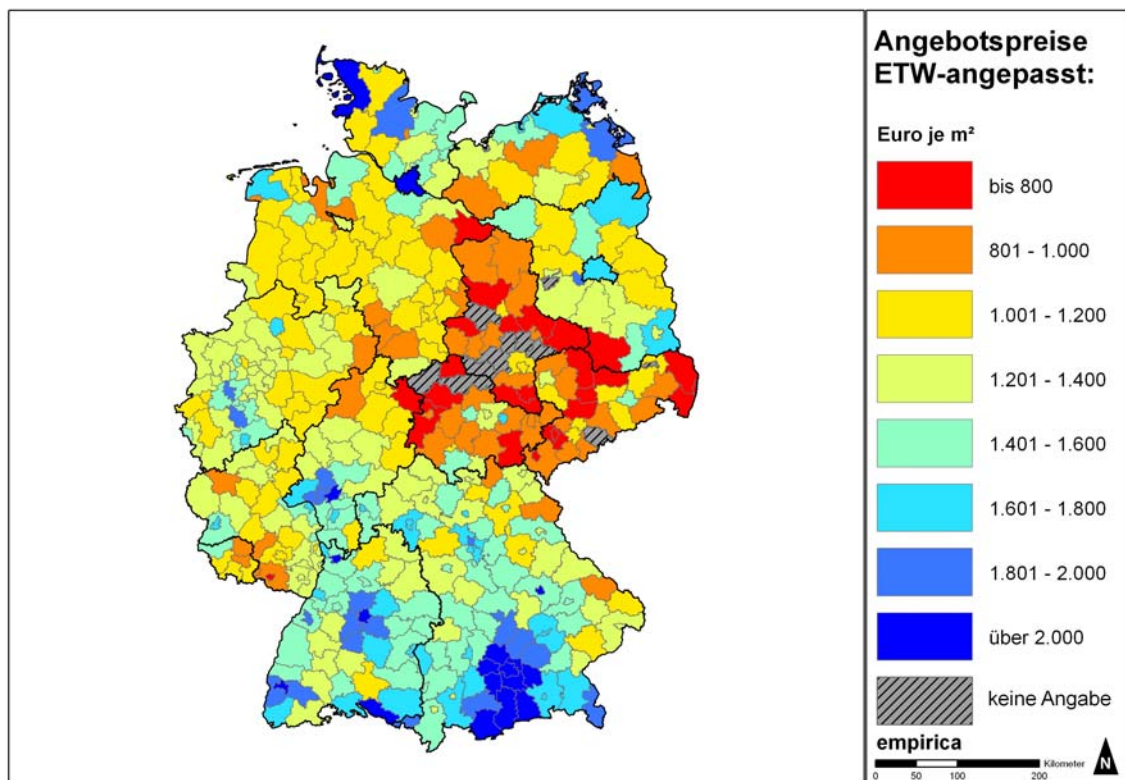
Aus den Karten wird zunächst deutlich, dass das grundlegende Muster durch die Preisbereinigung kaum beeinträchtigt wird. Die Ballungsräume (etwa Hamburg oder München) zeichnen sich – wie erwartet – durch extrem hohe Preisniveaus aus. Dagegen liegen in ländlicheren Regionen geringere Angebotspreise vor. Im Durchschnitt besonders gering sind die Preise in Sachsen Anhalt, wo jedoch teilweise auch zu wenige Beobachtungen vorliegen. Aufgrund der bisher nicht berücksichtigten regionalen Unterschiede in den Preisanpassungen, ist aus den Unterschieden beider Darstellungen für die jeweiligen Märkte kein eindeutiges regionales Muster zu erkennen. Tendenziell erscheinen jedoch die höherpreisigen Gebiete – etwa entlang des Oberrheins – sowie im ETW-Markt der Osten Deutschlands im Verhältnis stärker von den Preiskorrekturen betroffen. Gleiches gilt für Niedersachsen, das im Segment der Einfamilienhäuser jedoch tendenziell geringere durchschnittliche Abweichungen aufweist.

Abbildung 5: Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen nach Kreisen



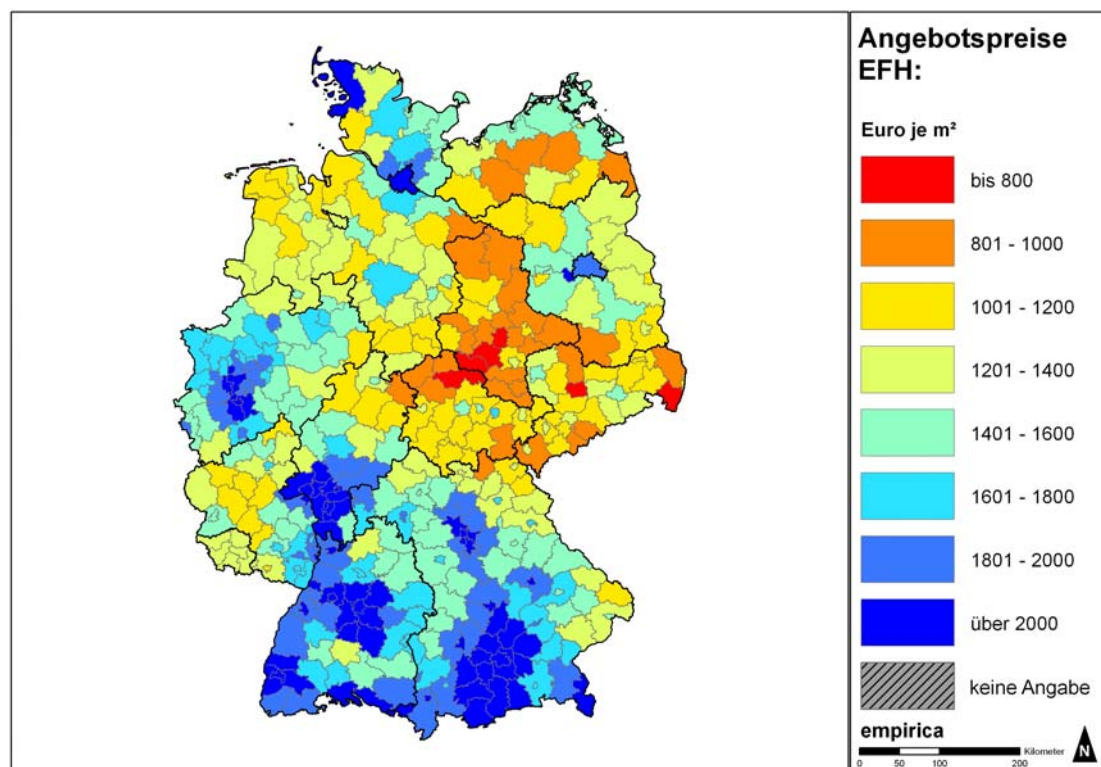
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

Abbildung 6: Durchschnittliche angepasste Angebotspreise für Eigentumswohnungen nach Kreisen



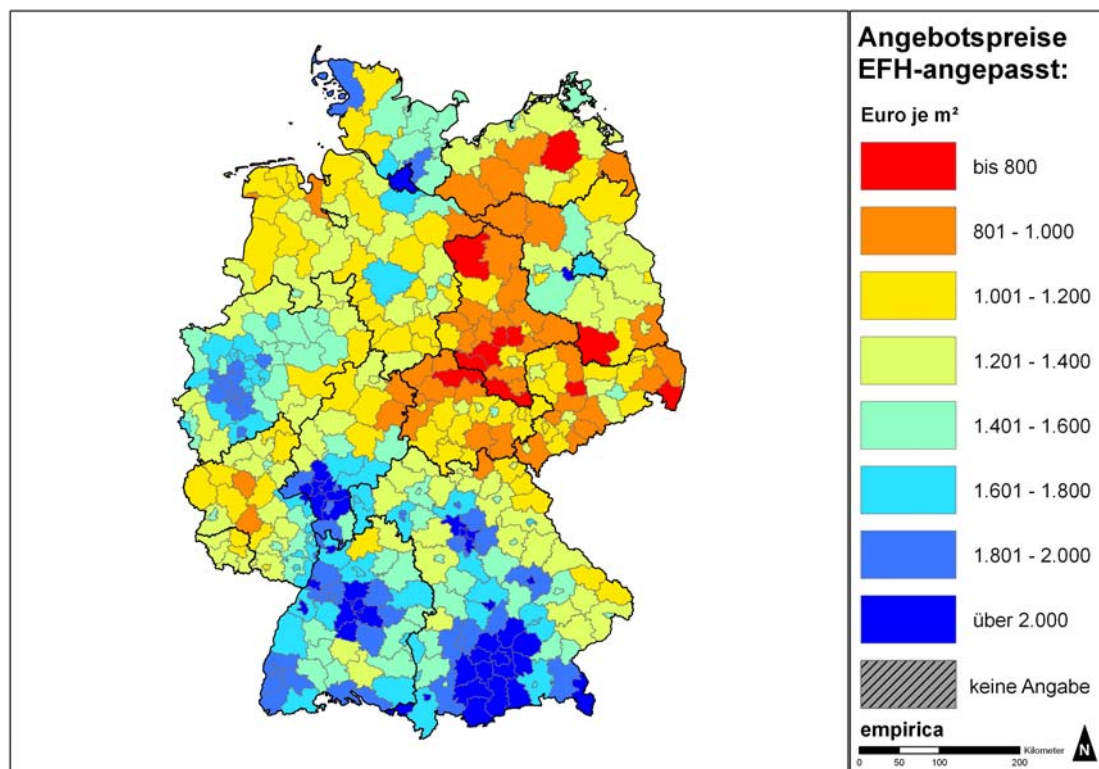
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

Abbildung 7: Durchschnittliche Angebotspreise für Einfamilienhäuser nach Kreisen



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

Abbildung 4: Durchschnittliche angepasste Angebotspreise für Einfamilienhäusern nach Kreisen



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

6. Kritik

Ziel der vorliegenden Expertise ist, Möglichkeiten der Bildung eines Regionalindex Wohnkosten auf Basis von Angebotsdaten aufzuzeigen. Vor diesem Hintergrund liegt das Augenmerk auf der Frage, inwiefern sich Angebotsdaten grundsätzlich für die Indexbildung eignen. Dementsprechend wurde auf der Bildung der Regionalindizes (Vgl. Abschnitt 5) auf aufwendige hedonische Methoden verzichtet. Dennoch soll die angewandte Methodik kritisch hinterfragt und mögliche Wege für nachfolgende Analysen aufgezeigt werden. Im Wesentlichen wird dabei auf drei Kritikpunkte eingegangen.

Erstens ist die verwendete Maklerbefragung als **Datensatz** möglicherweise nicht repräsentativ. Zwar liegt eine – für die Regressionsanalyse – hinreichende Zahl an Fällen vor, es ist jedoch anzunehmen, dass Makler grundsätzlich den Markt besser einschätzen als Privatpersonen und folglich die Preiskorrekturen geringer ausfallen als in den hier verwendeten IDN-Daten. Zudem wird hier vom Marktausschnitt Nordrhein-Westfalen auf das gesamte Bundesgebiet geschlossen. Für nachfolgende Analysen wäre also ein umfangreicherer und repräsentativerer Datensatz begrüßenswert. Weiterhin ergeben sich im Rahmen der Anwendung der Regressionsergebnisse auf IDN-Daten methodische

Schwierigkeiten. Zum einen liegen im Rahmen der Maklerbefragung lediglich die ersten Angebote vor, während der IDN-Datensatz ein „erstes“ und ein „letztes“ Angebot listet. Damit werden die Angebotsdaten durch die Verwendung des Erstangebots leicht schlechter eingeschätzt, als sie tatsächlich sind. Zum anderen ist in den Angebotsdaten die Verweildauer nicht als solche enthalten. Vielmehr wurde hier als Näherung die Dauer zwischen erstem und letztem Angebot verwandt.

Zweitens enthält die **Regressionsanalyse** methodische Schwierigkeiten, die im Rahmen der vorliegenden Arbeit nicht hinreichend diskutiert wurden. So ist etwa für die Variable „Verweildauer“ ein Endogenitätsproblem zu erwarten. Wie bereits diskutiert, bildet diese Größe vermutlich nicht nur ein Objekt- sondern im Mittel auch ein Marktcharakteristikum. Hierin liegt auch der Grund, weshalb trotz nicht vorhandener Schätzkoeffizienten für die Dummyvariablen der Kreise im Bundesgebiet die Koeffizienten aus der ersten Regression (Vgl. Tabellen 2 und 3) für die Korrektur der IDN-Daten verwendet wurden. Dennoch verbleiben Probleme im Rahmen der Regression, etwa durch Multikollinearität. Hinzu kommen die schon zuvor diskutierten Probleme, regionale Unterschiede statistisch zu fassen und einen größeren Erklärungsgehalt in den Regressionsansätzen zu induzieren. Hierfür sind möglicherweise andere Klassifikationen in Größe und Baualter, ganz sicher aber die Beachtung der Lage im Schätzansatz hilfreich. Hier zeigt sich eine besondere Schwäche der durchgeführten Regression. Insgesamt sind in weiterführenden Studien also Schritte in Richtung einer höheren Effizienz der Regression von Preiskorrekturen vorzunehmen.

Schließlich spielen auch **übergeordnete methodische Schwierigkeiten** eine Rolle. So wurde in der vorliegenden Diskussion etwa auf die Bildung hedonischer Modelle bei der Bildung der Regionalindizes verzichtet. Dass die IDN-Stichprobe hierzu hinreichend groß ist, steht dagegen außer Frage. Insofern wurde der Fokus auf die Validität der Daten gelegt. Für nachfolgende Analysen ist eine hedonische Untersuchung der Märkte dennoch wünschenswert. Zum einen liefert diese voraussichtlich statistisch fundiertere Resultate als die hier durchgeführte Typisierung von Wohnobjekten, zum anderen liefert sie Aufschluss über die Einflussfaktoren der Preisbildung. Neben der Indexbildung liegt in der Nicht-Berücksichtigung des Mietmarktes ein Problem der geführten Diskussion. Hier fehlt es derzeit noch an stichhaltigen Daten für eine Validitätsprüfung der Angebotsdaten. Grundsätzlich ist hier zwar mit anderen Effekten als im Marktsegment „Kaufen“ zu rechnen, es können jedoch tendenziell geringere Abweichungen zwischen Angebot und Abschluss erwartet werden.

7. Zusammenfassung und Fazit

Die Expertise hat gezeigt, dass neben dem direkten Interesse aus der Immobilienwirtschaft auch ein reges Interesse von öffentlichen Akteuren an einem „regionalen Preisindex Wohnkosten“ besteht. Diesem regen und volkswirtschaftlich relevanten Interesse steht bislang ein Flickenteppich von nicht hinreichend verwertbaren Datenangeboten gegenüber. Ein Verständnis für die volkswirtschaftliche Bedeutung des Immobilienmarktes dürfte dabei spätestens seit der Subprimekrise auch im öffentlichen Bewusstsein angelangt sein.

Ein dem Sektor angemessener Index sollte hohen Anforderungen an Verlässlichkeit und Differenzierung genügen, wobei der Index nach Möglichkeit auf Kreisebene und quartalsweise bereitgestellt werden sollte. Insbesondere im Bereich der Gutachterausschüsse wird in Deutschland ein für die Markt- und Preisbeobachtung hoch interessanter Datenpool nur rudimentär genutzt. Da in diesem Bereich bislang keine Änderungen zu erwarten sind, wurden im Rahmen der vorliegenden Expertise insbesondere die kommerziell angebotenen Angebotsdaten herangezogen und überprüft.

Die aus Inseraten heraus generierten Angebotsdaten haben den Vorteil einer sehr zeitnahen Verfügbarkeit und einer hohen Fallzahl, so dass auch differenzierte Auswertungen möglich werden. Die Kriterien „Aktualität“, „quartalsweise Periodizität“ und „kleinräumige Differenzierung“ (hier Kreisebene) können mit ihnen ohne weiteres erfüllt werden. Das zentrale Problem stellt die Abweichung der Angebotsdaten von den tatsächlichen Transaktionspreisen dar. Die Ergebnisse der hier vorgestellten Untersuchungsschritte für das Wohneigentum erlauben eine erste Abschätzung der notwendigen Korrekturfaktoren und geben Hinweise auf deren Systematik. Auf der Basis des hier herangezogenen Datensatzes zeigte sich insgesamt eine erwartete Abweichung um etwa 8% im Vergleich zu den Abschlussdaten.

Festzuhalten ist, dass sich im Markt für Einfamilienhäuser kaum signifikante regionale Unterschiede zeigten. In weiteren Untersuchungen auf der Basis bundesweiter Datensätze sollte insbesondere näher beleuchtet werden, wie sich konjunkturelle und strukturelle Trendbrüche in der Regionalentwicklung auswirken. Die Untersuchung der Preiskorrekturen mit Blick auf verschiedene Objektcharakteristika zeigte dagegen einige signifikante Effekte, die in der Folge auf die bei empirica vorliegenden IDN-Daten übertragen wurden. Im Ergebnis steht ein korrigierter Immobilienpreisindex, der für die Klasse der Objekte mit 100m² - 120m² exemplarisch dargestellt wurde. Die damit erzielten Ergebnisse weisen eine hohe Plausibilität auf.

Im Mittelpunkt der Expertise stand die Preisberichterstattung für das Wohneigentum und eine entsprechende Validierung der Angebotsdaten für dieses Segment. Vergleichbare Untersuchungen für den Mietmarkt stehen noch aus. Allerdings ist zu erwarten, dass die Abweichung von Angebots- zu Abschlusspreisen bei Mietwohnungen deutlich geringer ausfällt. Insofern kann man von einer noch besseren Eignung Angebotsdaten für die Preisberichterstattung bei Mietwohnungen ausgehen.